

ทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เหมราช
Hemaraj Leasehold
Real Estate
Investment Trust
(HREIT)



สารบัญ

1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	3
2. ทรัสต์	5
3. ผู้จัดการกองทรัสต์	7
4. นโยบายการลงทุน	29
5. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2559	31
6. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	32
7. การกู้ยืมเงิน	57
8. การรับประกันรายได้	60
9. การจัดหาผลประโยชน์	61
10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	67
11. ปัจจัยความเสี่ยง	72
12. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	84
13. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	85
14. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด	86
15. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	90
16. รายงานความเห็นของทรัสต์	99
17. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	100

เอกสารแนบ

งบการเงิน ประจำปี 2559	104
------------------------	-----

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 กองทรัสต์ HREIT ได้นำเงินที่ได้มาจากการระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวน 5,693.60 ล้านบาทและ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,325 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า รวมพื้นที่เช่า 261,314 ตารางเมตร ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกนี้ตั้งอยู่ใน 6 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) (2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) (3) โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE) (4) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 (HLP 1) (5) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP 2) และ (6) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP 4) เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ HREIT มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 8,201.39 ล้านบาท หนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,463.40 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,737.98 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.0779 บาทต่อหน่วย

บริษัทเหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2559 และรายงานของผู้ตรวจสอบบัญชี สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 21 พฤศจิกายน 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559 ของกองทรัสต์ HREIT (รวมระยะเวลาดำเนินงานทั้งสิ้น 41 วัน) และใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทฯ ในการจัดการบริหารเงินลงทุนของท่านมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	HREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราช”)
ที่ปรึกษาทางการเงิน	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	5,693,600,000 บาท
ประเภทของหน่วยทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

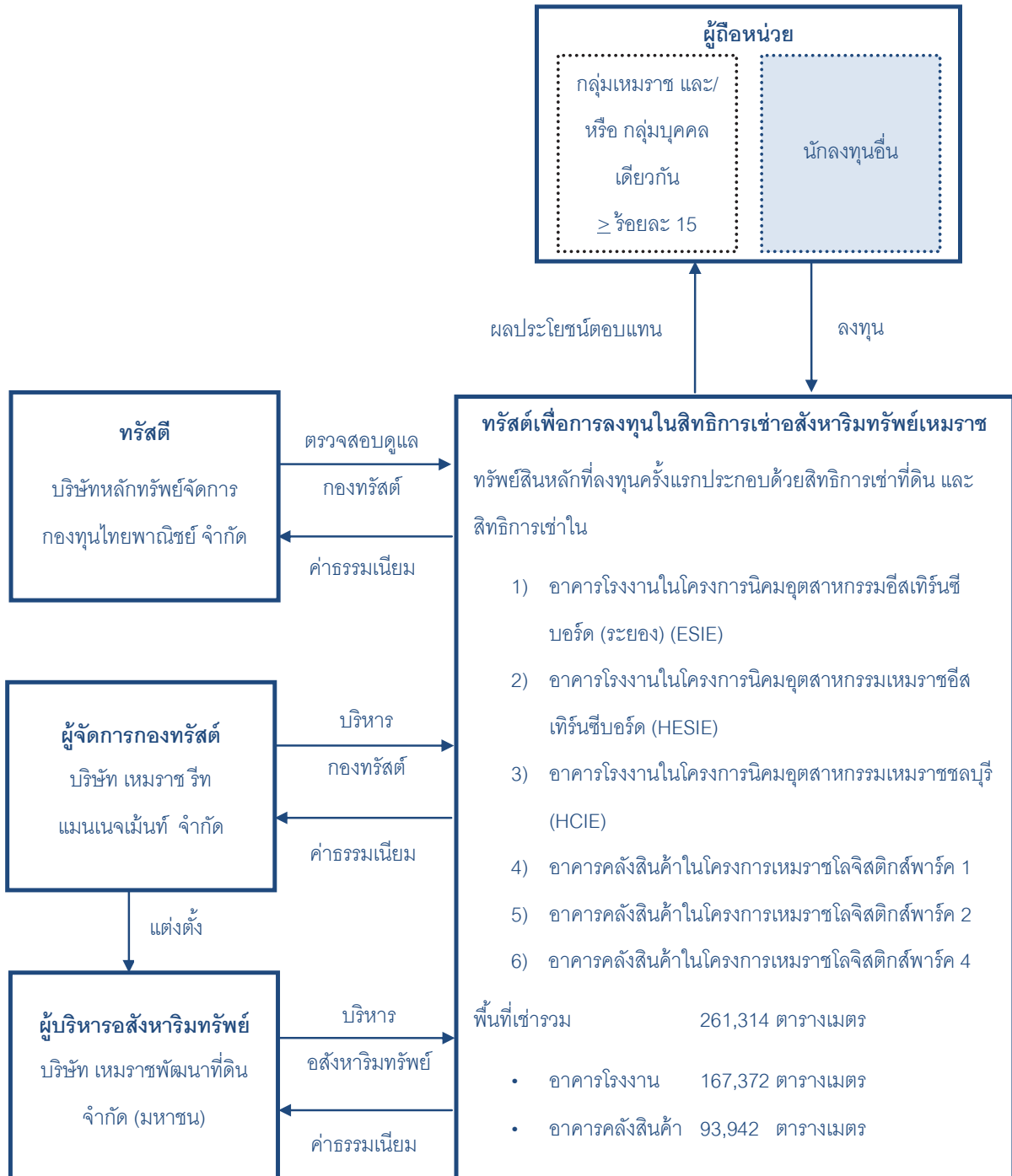
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้ง ขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “HREIT” โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ได้นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการจัดหาแหล่งเงินทุน

1.3 โครงสร้างของกองทรัสต์

แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์



2. ทรรศน์

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรรณ์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02 949 1500
โทรสาร	:	02 949 1501
Website	:	http://www.scbam.com

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรรณ์

ทรรณ์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรรณ์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความ ซำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็น อิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรรณ์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรรณ์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรรณ์ ได้แก่

- (1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรรณ์บริหารจัดการกองทรรณ์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรรณ์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่ เกิดขึ้นแก่กองทรรณ์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรรณ์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิด ความเสียหายแก่กองทรรณ์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรรณ์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรรณ์ ทรรณ์ จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรรณ์หรือกฎหมายที่ เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรรณ์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำ ได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรรณ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตรา ขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี

3. ผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 โดยมีทุนจดทะเบียน 25,000,000 บาท และทุนชำระแล้ว 25,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท เหมราช พัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2558

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 9 ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
เลขทะเบียนบริษัท	0105558056893
โทรศัพท์	02 717 3901
โทรสาร	02 717 3902
Website	www.hemarajreit.com
Email	ir@hemaraj-rm.com
ทุนจดทะเบียน	25,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	25,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	นายสมยศ อนันตประยูร นายไกรลักษณ์ อัสวฉัตรโรจน์ นายพรเทพ รัตนตรัยภพ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายสมยศ อนันตประยูร และนายไกรลักษณ์ อัสวฉัตรโรจน์ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ที่มา: บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2559

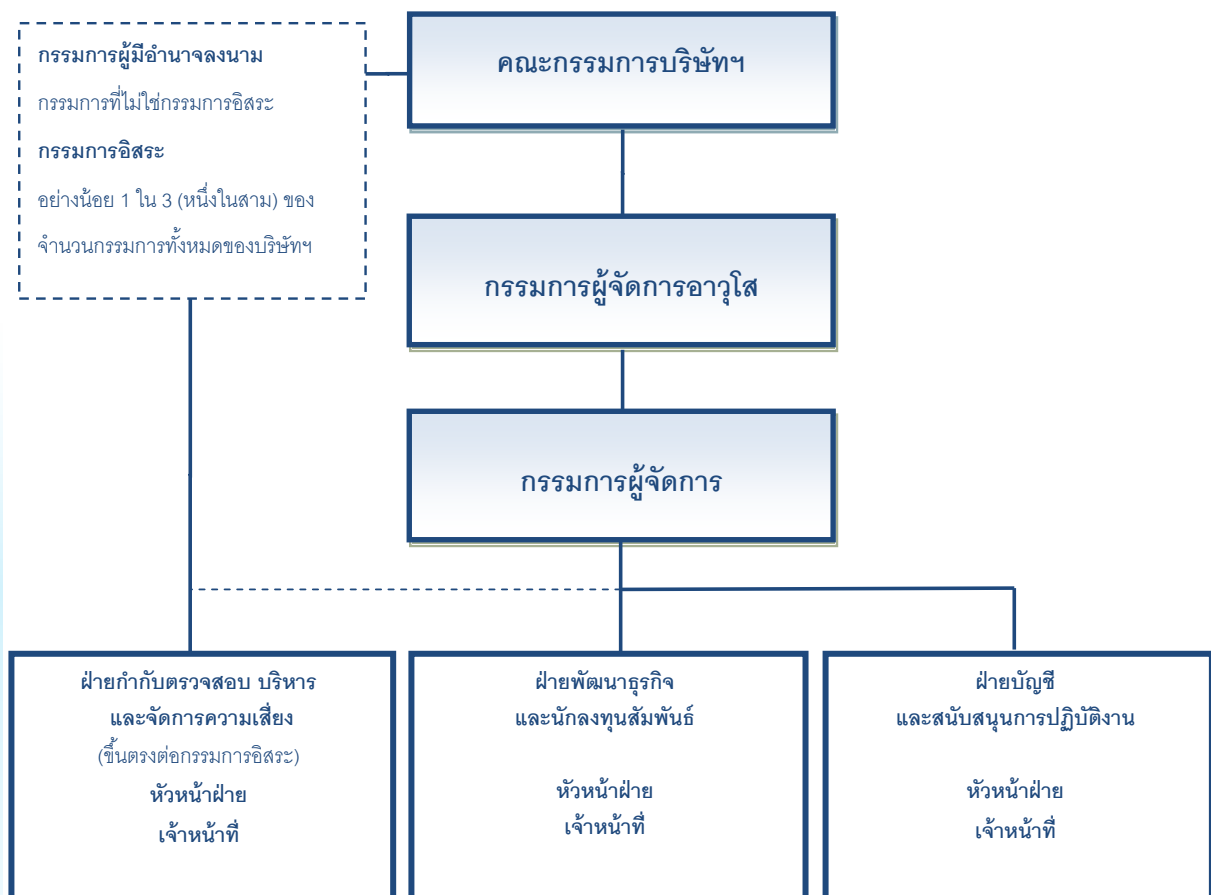
ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	2,499,998	99.9998
นายสมยศ อนันตประยูร	1	0.0001
นางสาวจิรพร จารุกรสกุล	1	0.0001
รวม	2,500,000	100.00

ที่มา : บริษัท เหมราช ทรัสต์ แอเนจเม้นท์ จำกัด

3.2 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยสายงานหลัก 3 ฝ่ายงาน ประกอบด้วย ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน ดังนี้



คณะกรรมการบริษัทฯ

นายสมยศ อนันตประยูร
ประธานกรรมการ
ประวัติการศึกษา :
<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจสำหรับผู้บริหารพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาเอก ผู้เชี่ยวชาญสูตินรีเวช โรงพยาบาลราชวิถี ปริญญาโท แพทย์ศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยมหิดล
ประสบการณ์ทำงาน :
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์
กรรมการ
ประวัติการศึกษา :
<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมการเงิน มหาวิทยาลัยนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย Claremont Graduate, สหรัฐอเมริกา ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประสบการณ์ทำงาน :
<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่การเงิน บริษัท ไทรีเซนไทย เอเยนต์ชีส์ จำกัด (มหาชน) รองกรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่การเงิน บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

นายพรเทพ รัตนตรัยภพ
กรรมการอิสระ
ประวัติการศึกษา :
<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาเอก สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยนิวคาสเซิล ประเทศสหราชอาณาจักร • ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ปริญญาตรี สาขาบัญชี เกียรตินิยมอันดับสอง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (การเงินและการธนาคาร) มหาวิทยาลัยรามคำแหง • ปริญญาตรี สาขาศิลปศาสตร์ (รัฐศาสตร์) เกียรตินิยมอันดับสอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประสบการณ์ทำงาน :
<ul style="list-style-type: none"> • อาจารย์ประจำภาควิชาบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ผู้บริหาร

นายเผ่าพิทยา สมุทรกลิน¹
กรรมการผู้จัดการอาวุโส
ประวัติการศึกษา :
<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโท สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเดรกเซล สหรัฐอเมริกา
ประสบการณ์ทำงาน :
<ul style="list-style-type: none"> • ผู้อำนวยการฝ่ายวางแผนและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

นางสาวกาญจนา เอื้อโอบอ้อม¹
กรรมการผู้จัดการ
ประวัติการศึกษา :
<ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโท สาขา the Built Environment (Sustainable Development), University of New South Wales, Australia
ประสบการณ์ทำงาน :
<ul style="list-style-type: none"> • รองผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ • ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการตลาด • ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการตลาดและลูกค้าสัมพันธ์โครงการที่พักอาศัย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

นางสาวจิตติสา เจริญพานิช¹

ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาโท สาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน :

- ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- นักวิเคราะห์อาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท บูทิด แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- เจ้าหน้าที่พัฒนาโครงการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการ
บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ จำกัด

นางสาวจรรุชา สติมานนท์¹

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาโท คณะบัญชี สาขาการบัญชี-บริหาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน :

- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

นางสาวณัฐพัชร์ ทวีวิชิตพัฒน์

ผู้จัดการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการเงินและธนาคาร มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ประสบการณ์ทำงาน :

- Senior Product Manager
บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด
- Senior Executive, Client Service
บริษัท เดอะ นีลสัน คอมปะนี
- เจ้าหน้าที่บริหารความเสี่ยงจากการลงทุน
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: /1 บุคลากรที่มีคุณสมบัติครบถ้วนใน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

นายสมยศ อนันตประยูร และนายไกรลักษณ์ อัสวตฺตรโรจน์ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

3.3 คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทางโครงสร้างองค์กร และนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การลงทุน การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การจัดโครงสร้างเงินทุน และการบริหารการดำเนินงาน การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารและพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

3.3.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทาง โครงสร้างองค์กร และนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การลงทุน การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การจัดโครงสร้างเงินทุนและการบริหารการดำเนินงาน การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
- (3) กำกับดูแลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง และให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหาเพื่อให้สามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (4) กำกับดูแลให้บริษัท มีระบบควบคุมภายใน ระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

- (5) กำกับดูแลและดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจ
- (6) กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (7) พิจารณานุมัติแผนการลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมเมื่อขนาดรายการเข้าเกณฑ์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้
 - (ก) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทฯ จะติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้
 - (1) ตรวจสอบและสอบทานข้อมูล (Due Diligence) ที่เกี่ยวข้องและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัน ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)
 - (2) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (3) การพิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (4) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้
 - (4.1.) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (4.2.) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (4.3.) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (5) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (ข) นอกจากนี้ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) คณะกรรมการบริษัทฯ จะติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้
 - (1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- (1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (2.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
 - (2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
 - (2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
 - (2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2.2.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
 - (2.2.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูง

กว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

- (8) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้
- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและเช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ (7) (ข) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) ข้อย่อย (1) ด้านสาระของรายการ และ ข้อย่อย (2) ด้านระบบในการอนุมัติ
- (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ (8) (ก) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
- (1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
- (2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

3.3.2 กรรมการอิสระ

- (1) ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
- (ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ด้วย)
- (ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำของบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- (ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจรรย์ญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัท สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (ซ) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท อื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (ฌ) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีจำเป็น เพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายบริหาร
- (ญ) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท

- (ฎ) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
 - (ฏ) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลมตามที่ระบุใน ข้อ 12 (4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
 - (จ) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
 - (ช) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (2) ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
- (ก) กำหนดนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ และกำกับดูแลให้มีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยง
 - (ข) กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
 - (ค) กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ง) กำกับดูแล และให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
 - (จ) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ในข้างต้น ฝ่ายงานกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและสิ่งที่จะต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข
- (3) ความเสี่ยงที่พบในการปฏิบัติงานและแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยง

3.4 การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

ในการบริหารงานของบริษัทฯ นั้น ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 (สาม) ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามภาระผูกพันตามกฎหมาย ซึ่งแต่ละฝ่ายงานจะมีหัวหน้าฝ่ายเป็นผู้มีอำนาจ หน้าที่ และรับผิดชอบในการบริหารงานในแต่ละสายงานของตน ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการ ความเสี่ยง	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ กองทรัสต์ และการลงทุนของ กองทรัสต์ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการติดตามเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีการประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากรอย่างเหมาะสม จัดให้มีระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำแผนการลงทุน และแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการ บริษัทฯ <ul style="list-style-type: none"> พิจารณา และคัดเลือก อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) และจัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์จะลงทุน จัดทำแผนโครงสร้างเงินทุนการ และการก่อภาระหนี้ของ กองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> จัดการเรื่องรายรับรายจ่ายของ กองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ ควบคุมดูแลและตรวจสอบการ ทำ งาน ของ ผู้ บริ หาร อสังหาริมทรัพย์ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> การจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก กองทรัสต์ รวมถึงการจัดซื้อ จัดจ้าง ควบคุมดูแลทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ติดตาม ดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติ ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า จัดทำงบการเงิน มูลค่าทรัพย์สิน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการ ความเสี่ยง	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
<p>บริษัท และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ บริษัท และแนวทางดำเนินการเพื่อ รักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> จัดการกับข้อพิพาทจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> จัดให้มีการประเมินมูลค่าและ สอบทานความสมเหตุสมผล ของราคาประเมิน จัดทำแผนธุรกิจและแผนการ ตลาด และงบประมาณ ประจำปีของกองทรัสต์รวมถึง ขออนุมัติรายจ่ายพิเศษ หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณ (ถ้า มี) ควบคุมดูแลและตรวจสอบการ ทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> การดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ ในการจัดหาผลประโยชน์ การบริหารดำเนินงานให้เป็นไป ตามงบประมาณประจำปีที่ได้ ได้รับอนุมัติ เปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการ ข้อมูล หนังสือชี้ชวน กฎหมาย และ ประกาศที่เกี่ยวข้อง ติดต่อสื่อสารและให้ข้อมูลกับผู้ ลงทุน จัดการประชุม ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ จัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปีของกองทรัสต์ ดำเนินการ รับและจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ ลงทุน 	<p>สุทธิ ("NAV") ของกองทรัสต์และ มูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> ควบคุมการปฏิบัติงานส่วนงาน สนับสนุนทั้งหมด รวมถึงติดตาม และประสานงานที่ได้มีการ มอบหมายให้จัดทำและ ดำเนินการโดยผู้ให้บริการ ภายนอก (งานที่มีการ Outsource) รับข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้เช่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อเป็น ข้อมูลประกอบการประเมินผล การปฏิบัติงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
	<ul style="list-style-type: none"> ร่วมดำเนินการคัดเลือกและประเมินผลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ 	

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการ ความเสี่ยง	ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> คัดเลือกและว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ รับผิดชอบโดยฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงานร่วมกับฝ่ายงานที่ร้องขอ (ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง หรือฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ แล้วแต่กรณี) 		

3.5 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

3.5.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบต่อความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่งเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เข้าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
 - (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจาก

กองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

(4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี

(2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนร่วมได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3(สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดเอาไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

- (12) หลักเสียงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทต้องไม่รับค่านายหน้า/ ค่าธรรมเนียมอันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์
- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3.5.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยง
 - (ค) ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง
 - (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

- (ข) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back office)
 - (ค) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (ง) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (จ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - (ข) กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุม

อาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์

- (ข) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
 - (ค) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - (ง) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (จ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฉ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ช) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุนโดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือ

ชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- (8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวควรกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้เงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร
- (12) ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

3.6 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 12.5 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition/Disposal Fee)	<p><u>กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u></p> <p>ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p><u>กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น</u></p> <p>ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p><u>กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์</u></p> <p>ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p>

4. นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และพื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าว ที่ตั้งอยู่ใน (ก) พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือ พัฒนาโดยเหมราช หรือ (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราชมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียว หรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราชก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และกองทรัสต์ HREIT แล้วเท่านั้น

นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายในขอบเขตและทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งทรัสต์ และนโยบายการลงทุนครั้งแรก คือจะเน้นลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้า เพื่อจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าหรือจัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการใดๆ ที่ไม่ขัดต่อหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และพื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าว ที่อยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม ซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจ พัฒนา และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- (2) กองทรัสต์อาจลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในอัตราส่วนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งปัจจุบันกองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น นอกจากนี้กองทรัสต์ยังต้องแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ใน (1) และ (2) หรือทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักของทรัสต์

5. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2559

ในรอบปีบัญชี 2559 กองทรัสต์ได้นำเงินที่ได้มาจากการระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวน 5,693.60 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,325 ล้านบาท ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ ("ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก")

(1) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน โดยเป็นพื้นที่อาคารโรงงานแบบ Detached Building มีพื้นที่อาคารประมาณ 107,202 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่อาคารโรงงานแบบ Attached Building มีพื้นที่อาคารประมาณ 60,170 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 167,372 ตารางเมตร

(2) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า เป็นพื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 93,942 ตารางเมตร

รวมเป็นพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าประมาณ 261,314 ตารางเมตร

6. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

6.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน		คลังสินค้า
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ภาพรวม)	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 173 ไร่ 3 งาน 18.46 ตร.วา	ที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 65 ไร่ 3 งาน 92 ตร.วา
	สิ่งปลูกสร้าง	80 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 167,372 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง 21 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 93,942 ตร.ม.
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ/นิคมอุตสาหกรรม)	โครงการ นิคมอุตสาหกรรม เหมราช	จำนวน 29 ยูนิต (109,732 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงานแบบ Detached Building จำนวน 19 ยูนิต (92,452 ตร.ม.)	โครงการเหมราช โดจิดิกส์ฟาร์ค 1 (HLP 1)
	อีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	แบบ Attached Building จำนวน 10 ยูนิต (17,280 ตร.ม.) พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 58,560 ตร.ม.	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 9,936 ตร.ม.
	โครงการ นิคมอุตสาหกรรม ชีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยะองง) (ESIE)	จำนวน 34 ยูนิต (41,980 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงานแบบ Detached Building จำนวน 2 ยูนิต (14,750 ตร.ม.) แบบ Attached Building จำนวน 32 ยูนิต (27,230 ตร.ม.) พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 21,780 ตร.ม.	จำนวน 11 ยูนิต (50,996 ตร.ม.) พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 28,440 ตร.ม.
	โครงการ นิคมอุตสาหกรรม เหมราช	จำนวน 17 ยูนิต (15,660 ตร.ม.) เป็นโรงงานแบบ Attached Building พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 8,014 ตร.ม.	จำนวน 8 ยูนิต (26,126 ตร.ม.) พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 14,570 ตร.ม.
อาคารเฉลี่ย' (ปี)	4.52		3.12

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ.11	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง	17029	4	2	82.08	8.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ.12	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	17028	4	2	82.08	8.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ.25	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง	17035	6	0	92.40	3.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ.26	5,280	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	17036	7	2	60.80	4.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ.27A	3,820	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	17015	4	1	96.40	7.70	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการเช่าซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ.29	6,120	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	17013	7	3	74.80	3.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.30	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23066	3	3	51.82	4.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.31	7,750	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กและ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23064	10	1	6.50	5.35	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.32	8,234	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กและ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย พร้อมดาดฟ้าจำนวน 1 หลัง	23063	10	1	6.50	3.95	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.38	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	170696 , 26783	5	3	66.20	4.92	สิทธิการเช่า (เช่า 26783 ทั้งแปลง และ แบ่งเช่า 170696)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน (ประมาณ)			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.39	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	170697 , 26784	5	1	78.36	4.90	สิทธิการเช่า (เช่า 170697 ทั้งแปลง และ แบ่งเช่า 26784)	สิทธิการเช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.40	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26785	5	0	9.30	4.68	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.41	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26786	5	0	71.80	4.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.44	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26789	3	3	1.52	4.30	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.48	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26796	7	1	94.00	3.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						(ประมาณ)					
						ไร่	งาน	ตร.วา			
										ที่ดิน	อาคาร
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.49	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26797	5	1	23.00	4.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	C.09B	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	29716	6	1	19.20	3.59	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	C.09C	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	29717	6	1	19.20	2.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	H.03	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	175591	4	3	48.80	3.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	L.08	11,358	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	17938	12	0	7.90	5.60	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลง ที่ดินเลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน			อายุอาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						(ประมาณ)					
						ไร่	งาน	ตร.วา			
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-1	3,392	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กและ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26731	5	0	84.00	4.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่า - โรงงานแบบ Detached Building						132	3	76.66			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A3 ¹	1,366	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	6770	0	2	70.00	15.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A4 ¹	1,582	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	6770	0	3	60.00	13.35	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.1	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	2	52.00	4.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.6	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	89.00	4.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.9	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	89.00	4.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.10	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	89.00	4.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)		รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว			ที่ดิน	อาคาร
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.11	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขึ้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	89.00	4.08		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.12	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขึ้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	89.00	4.08		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.13	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขึ้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	2	52.00	4.08		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.14	972	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขึ้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	2	7.00	4.08		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.15	756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขึ้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	62.00	4.08		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)		รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว			ที่ดิน	อาคาร
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นทีปอร์ต (ระยอง) (ESIE)	F.16	756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	62.00	4.08		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นทีปอร์ต (ระยอง) (ESIE)	F.17	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	8.00	4.08		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นทีปอร์ต (ระยอง) (ESIE)	F.18	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	8.00	4.08		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นทีปอร์ต (ระยอง) (ESIE)	F.19	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	8.00	4.08		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นทีปอร์ต (ระยอง) (ESIE)	F.20	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	8.00	4.08		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว	ที่ดิน	อาคาร
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.21	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	8.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.22	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	8.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.24	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	2	16.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-4	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-5	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	89.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)		รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว			ที่ดิน	อาคาร
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-6	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	62.00	3.44		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-7	504	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	8.00	3.44		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-8	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	62.00	3.44		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-9	504	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	8.00	3.44		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-10	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	62.00	3.44		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
27	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-11	558	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	12.50	3.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
28	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-12	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	62.00	3.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
29	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-01	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	30381	0	2	52.00	3.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-02	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	30381	0	2	88.00	3.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
31	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-07	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	30381	0	1	89.00	3.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
32	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-09	1,044	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	30381	0	2	25.00	3.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-08	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	16.00	2.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-10	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	16.00	2.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-12	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	16.00	2.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-02	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	88.00	2.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
37	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-04	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	88.00	2.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
38	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-06	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	88.00	2.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
39	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-14	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	88.00	2.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
40	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-05	2,484	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	1	1	31.00	2.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
41	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-03	3,132	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	1	3	29.00	2.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว	ที่ดิน	อาคาร
42	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-01	3,168	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	1	3	38.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
43	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55A	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52833, 52834	0	1	62.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
44	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55B	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52833, 52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
45	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55C	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52833, 52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
46	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55D	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52833, 52834	0	1	62.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
47	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55E	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52834	0	1	8.00	4.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
48	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55F	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52834	0	1	8.00	4.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
49	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55G	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52834	0	1	8.00	4.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
50	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55H	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52834	0	1	8.00	4.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	พื้นที่ส่วนกลางภายใน แปลง Z55		-	52833, 52834	2	2	8.70	-	สิทธิการเช่า	-

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว	ที่ดิน	อาคาร
51	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	2	52.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
52	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59B	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	1	89.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
53	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	1	89.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
54	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59D	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	1	89.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
55	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59E	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	2	52.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)		รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว			ที่ดิน	อาคาร
56	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59F	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	3	60.00	4.30		สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
57	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59G	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	2	88.00	4.30		สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
58	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59H	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	2	88.00	4.30		สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
59	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59I	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	3	60.00	4.30		สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	พื้นที่ส่วนกลางภายใน แปลง Z59		-	52837	6	0	40.60	-		สิทธิการเช่า	-
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Attached Building						40	3	41.80				

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

*จะทะเบียนการติดพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีค่าตอบแทน) ให้กับ HPF

ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 1	A1	12,980	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	211621	8	0	45	2.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 1	B6	3,840	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	211622	2	1	30	3.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2	A1	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 ห้อง	193985	3	0	50.5	3.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2	A3	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 ห้อง	193985	3	0	50.5	3.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
5	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2	A5	5,019	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193985	3	0	21.75	3.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
6	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2	A7	5,019	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193985	3	0	21.75	3.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
7	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2	A9	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193985	2	0	20	3.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
8	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2	A11	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193985	2	0	20	3.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
9	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2	A13	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193985	2	0	20	3.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2	พื้นที่ส่วนกลางภายใน แปลง HLP2-A		-	193985	8	2	40.5	-	สิทธิการเช่า	-
10	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2	B2	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193988	3	0	53.25	2.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
11	โครงการเหมราชโลจิสติกส์ พาร์ค 2	B4	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193988	3	0	53.25	2.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
12	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2	B6	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193988	3	0	53.25	2.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
13	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2	B8	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193988	3	0	53.25	2.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
14	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4	A1	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9198, 9199	2	0	0	3.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4	A2	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9198, 9199	2	0	0	3.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4	A3	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9198, 9199	2	0	0	3.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4	A4	4,821	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9198, 9199	2	3	75.25	3.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4	B1	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9197, 9198	0	3	90	3.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4	B2	3,180	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9197	1	3	72.5	3.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4	B3	4,665	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9197	2	3	43.75	3.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4	C1	1,970	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มี ชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9197, 9198	1	0	77.5	3.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าของคลังสินค้า						65	3	92			
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานและคลังสินค้า						239	3	10.46			

อาคารโรงงานให้เช่า

(1) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building

มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและชั้นหลังคาระบายอากาศ ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วนพร้อมด้วยป้อมยามพื้นที่จอดรถและพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานให้เช่าที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกจะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้อีกทั้งในบางพื้นที่ยังมีพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมที่ผู้เช่าสามารถต่อขยายได้ในอนาคตโดยไม่ต้องปรับโครงสร้างของอาคารเพื่อตอบสนองการเติบโตของธุรกิจ ขนาดของอาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 2,500 ถึง 6,000 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 -60 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 70 – 124 เมตร สำหรับพื้นที่อาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 – 5.0 ตัน ต่อตร.ม.

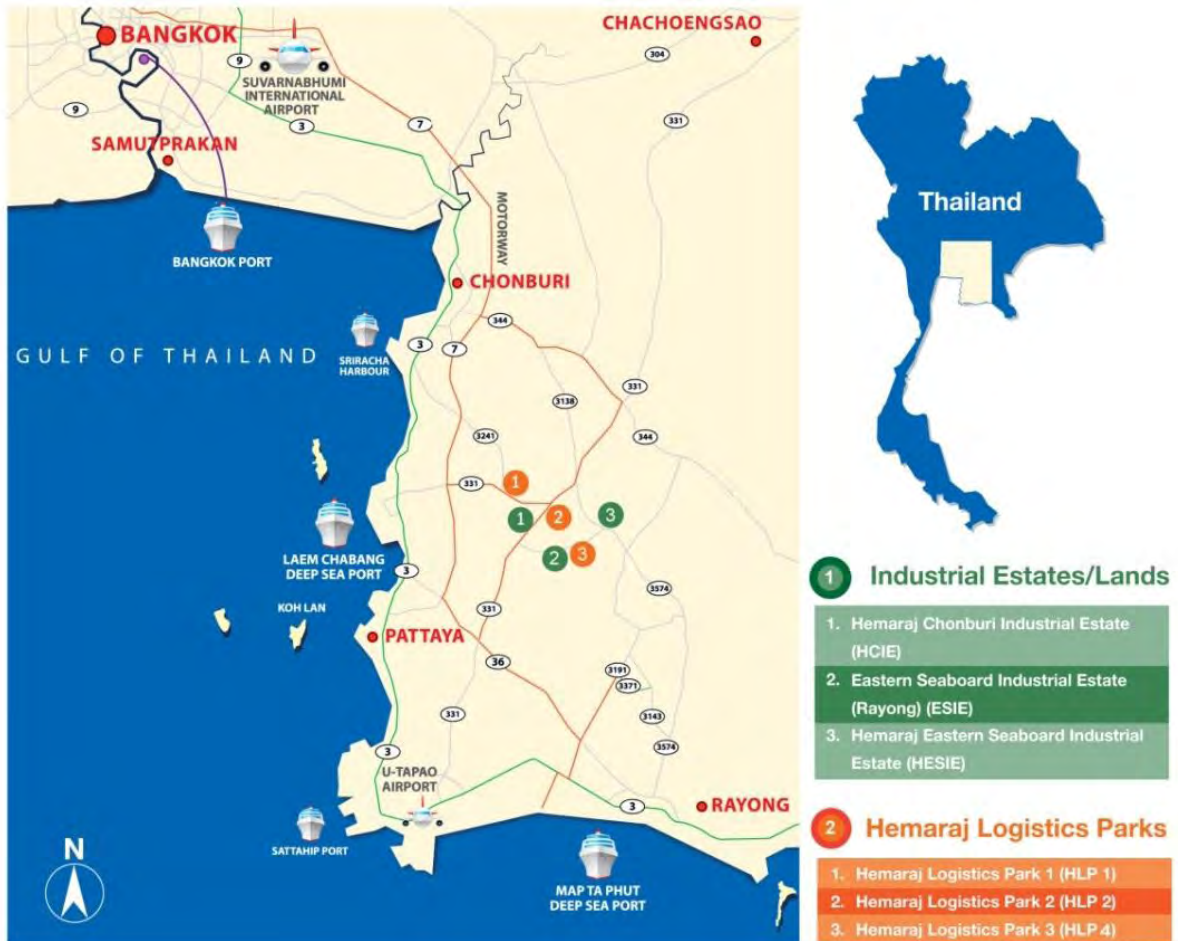
(2) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building

อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building เป็นกลุ่มอาคารโรงงานแบบแถว หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและชั้นหลังคาระบายอากาศ ซึ่งเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยที่ใช้กำแพงร่วมกับผู้เช่ารายอื่น อาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 500 - 2,500 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 12-48 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 24–72 เมตร พื้นที่อาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5-5.0 ตันต่อ ตร.ม. ตัวอาคารมีประตูตัดเตอร์สูง ซึ่งเหมาะกับการเข้า-ออกของรถบรรทุก ชั้นลอยสามารถนำมาใช้เป็นสำนักงานได้พร้อมสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา ที่ผู้เช่าสามารถเช่าและเริ่มดำเนินการได้ทันที

อาคารคลังสินค้า

คลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built Warehouse) ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารคำนึงถึงระยะห่างของช่องเสา โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 -34 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 96–118 เมตร พื้นที่อาคารมีความทนทานต่อการใช้งาน สามารถรับน้ำหนักได้ 5.0 ตันต่อตร.ม. และเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการเข้า-ออก ขนถ่ายสินค้าจากรถบรรทุก ซึ่งอาคารคลังสินค้าถูกออกแบบให้มีประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก



6.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

(1) ราคาที่ลงทุนเปรียบเทียบราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

ข้อมูลราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และการปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังตารางด้านล่างนี้

มูลค่าประเมิน (หน่วย: บาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (บาท) ¹⁾	
	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอตไจเซอร์ จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์ ประมาณ (ยังมิได้รวมมูลค่าจากรายได้ที่ได้รับจากการเช่าช่วง พื้นที่ของหลังคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจ โครงการ Solar Rooftop) ²⁾	6,926,000,000	6,944,000,000
มูลค่าทรัพย์สินจากรายได้ที่ได้รับจากการเช่าช่วงพื้นที่ของหลังคา อาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจโครงการ Solar Rooftop ³⁾	36,994,674	
มูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์ ประมาณ	6,962,994,674	6,980,994,674
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่เกินประมาณ (บาท)	8,018,600,000	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดประมาณไม่เกิน (ร้อยละ)	15.16	

หมายเหตุ: ¹⁾ ข้อมูลราคาประเมินของทรัพย์สินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอตไจเซอร์ จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 13 มิถุนายน 2559 และบริษัท 15 ที่ปรึกษา
ธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2559

²⁾ มูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์คำนวณบนสมมติฐานที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน 30 ปี และมีการต่ออายุสิทธิ
การเช่าไปอีก 30 ปี

³⁾ ที่ปรึกษาทางการเงิน ประมาณการจากการคำนวณกระแสเงินสดจากรายได้ที่ได้รับจากการเช่าช่วงพื้นที่ของหลังคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อ
ประกอบธุรกิจโครงการ Solar Rooftop อ้างอิงตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคา ระหว่างกองทรัสต์และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์
จำกัด (มหาชน) และใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสดร้อยละ 9.50 เช่นเดียวกับอัตราคิดลดของผู้ประเมินอิสระ

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. ทั้ง 2 รายเลือกใช้ราคา
ประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่ง
ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมิน

มูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือ เหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายยังมิได้ประเมินมูลค่าจากรายได้ที่ได้รับจากการเช่าช่วงพื้นที่ของหลังคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจโครงการ Solar Rooftop โดยเงื่อนไขการเช่าช่วงพื้นที่หลังคาเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคา ระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ทางที่ปรึกษาทางการเงินจึงมีการคำนวณปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยกระแสเงินสดจากรายได้ที่ได้รับจากการเช่าช่วงพื้นที่ของหลังคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจโครงการ Solar Rooftop

(2) ราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)

ข้อมูลราคาประเมินที่ระบุไว้เพื่อใช้อ้างอิงในการพิจารณาเกี่ยวกับการจัดทำประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเท่านั้น

หน่วย: บาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษารูกรัก จำกัด
ต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (ก่อนหักค่าเสื่อมราคา) และไม่รวมค่าที่ดิน และงานฐานราก (บาท) ¹	2,184,858,000	2,230,861,500

หมายเหตุ: ข้อมูลราคาประเมินของทรัพย์สินของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 13 มิถุนายน 2559 และบริษัท 15 ที่ปรึกษารูกรัก จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2559

¹ ผู้ประเมินใช้สมมติฐานมูลค่าของงานฐานรากประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่

7. การกู้ยืมเงิน

7.1 นโยบายในการกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- (2) นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- (4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- (5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- (6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- (8) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่เปิดเผยไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

7.2 วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือนบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (2) การออกตราสารหรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญาหรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

7.3 มูลค่าการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

7.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินหลัก

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์จำกัดเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินหลักไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามข้อนี้
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

7.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

การลงทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,325 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
วงเงินกู้	2,325 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.50 และอัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “MLR”)
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	1) นำสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจให้กับผู้ให้กู้ ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันรวมไม่น้อยกว่า 2 เท่าของยอดเงินกู้ 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	1) ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge) 2) บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก 3) ผู้กู้จะให้บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)

8. การรับประกันรายได้

- ไม่มี -

9. การจัดหาผลประโยชน์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้าง บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ

9.1 ลักษณะของสัญญาเช่า

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการ จากการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

- รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า
- รายได้ค่าบริการรายเดือน เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลาง

9.2 การชดเชยรายได้ค่าเช่า

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าโดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
โรงงานแบบ Attached Building	HESIE, ESIE, HCIE	190
โรงงานแบบ Detached Building	HESIE, ESIE	200
คลังสินค้า	HLP1, HLP2, HLP4	155

ทั้งนี้ผู้สัญญาตกลงให้เจ้าของทรัพย์สินชำระจำนวนเงินชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ทุก ๆ ไตรมาส โดยมีเงื่อนไขดังนี้

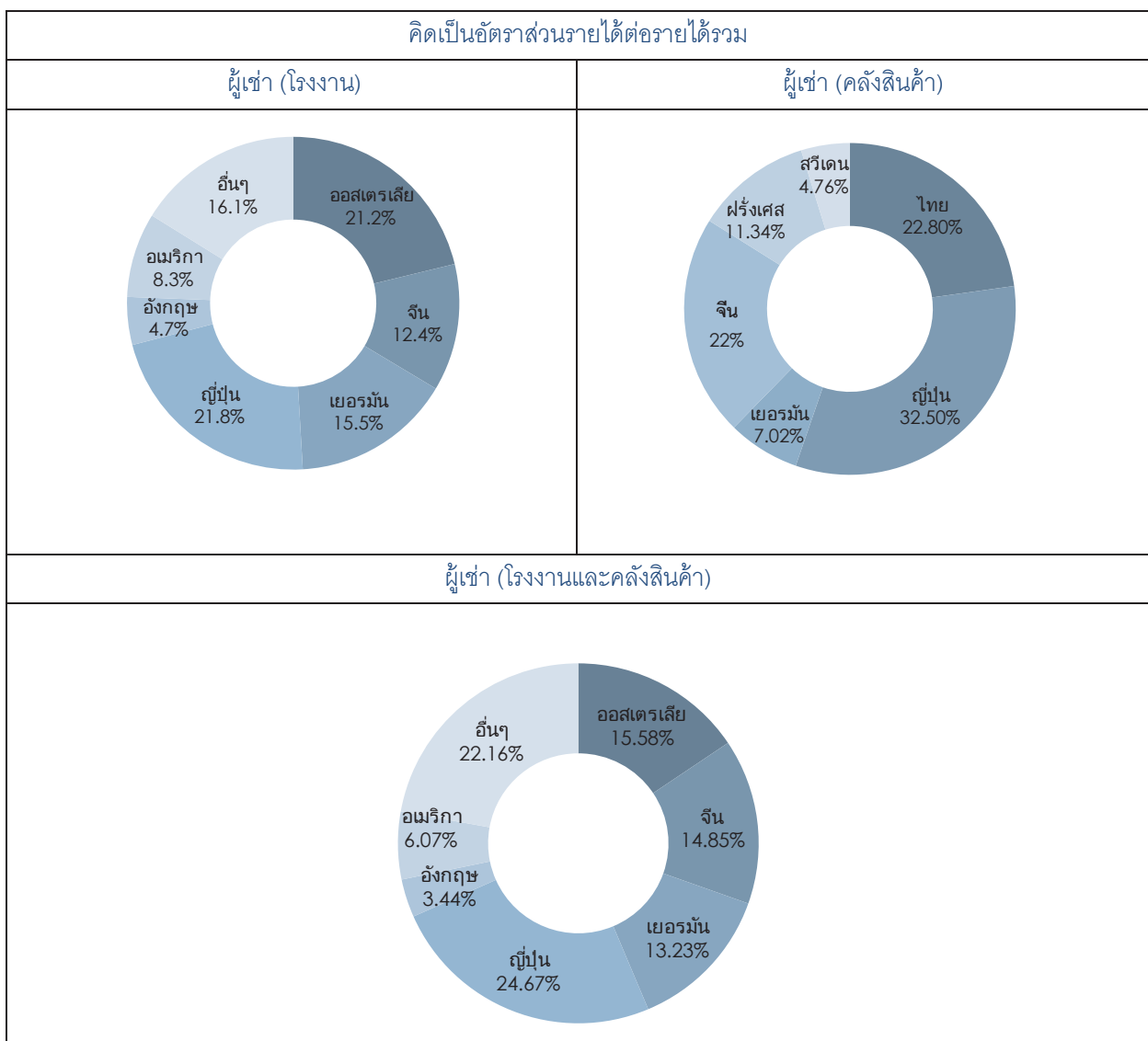
1. ทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ไม่ว่าในกรณีที่ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าตลอดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า
2. หากมีผู้เช่าพื้นที่มาเช่าทรัพย์สินที่ว่างอยู่ในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ เจ้าของทรัพย์สินจะพ้นจากหน้าที่ในการชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ นับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าพื้นที่
3. ในกรณีที่ผู้เช่าและผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายใดครบกำหนดอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เจ้าของทรัพย์สินจะชำระรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ ตั้งแต่วันที่ครบกำหนดอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ว่างลงนั้น (แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน) ซึ่งจะไม่คำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ว่าจะมีมูลค่าน้อยกว่าหรือมากกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้
4. หากเกิดกรณีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายใดผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ในช่วงระยะเวลาชดเชยรายได้ เจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องชำระค่าเช่าแทนผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแต่อย่างใด
5. หากมีการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายใดก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ผิดสัญญา (ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ตาม) เมื่อกองทรัสต์ได้ใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือ ค่าเสียหายที่ได้รับจากการเลิกสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจนครบถ้วนแล้ว เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่า จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่นั้น (แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน)

9.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

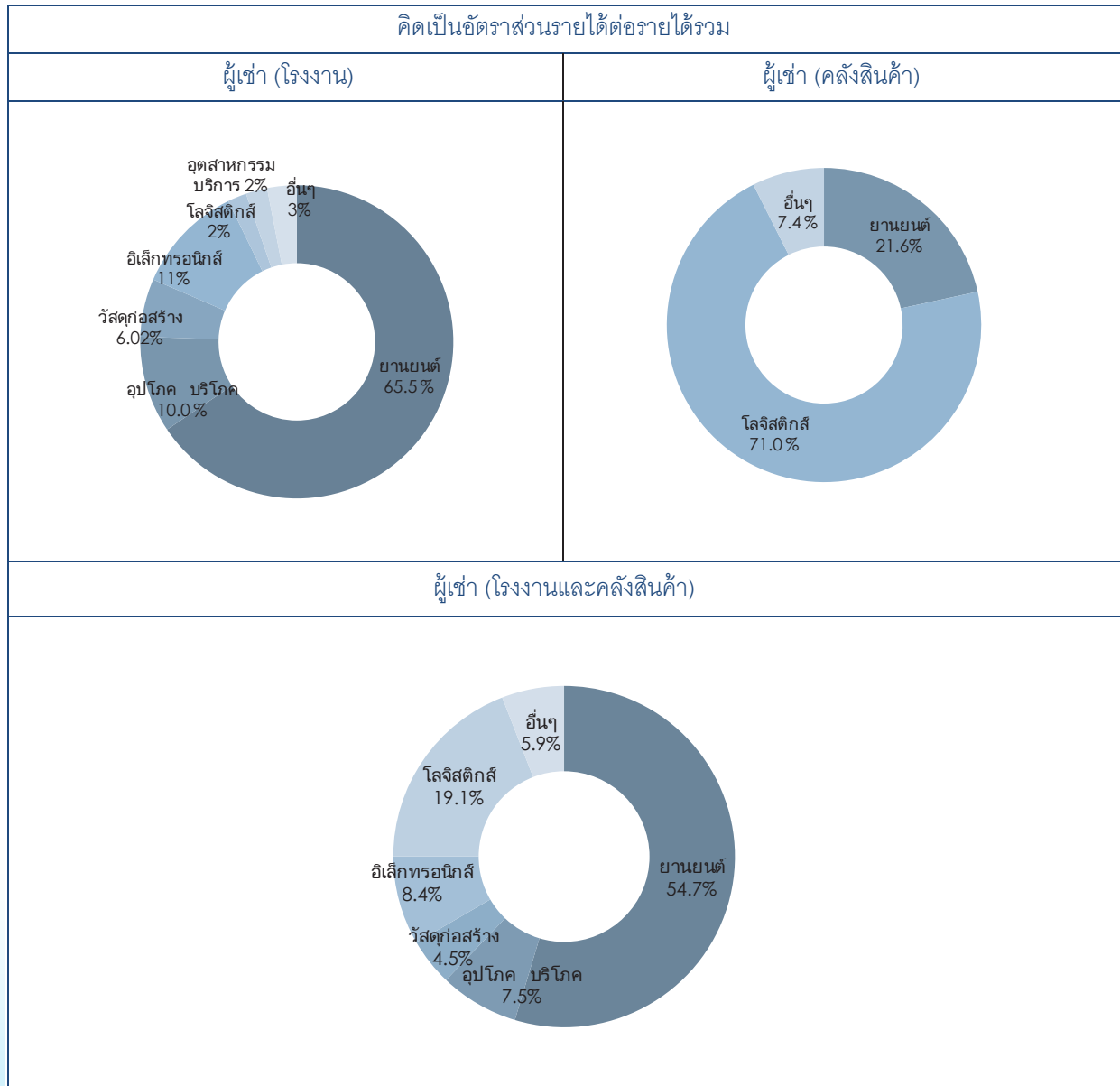
โครงสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่โรงงานประมาณร้อยละ 73.51 และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าประมาณร้อยละ 26.49 ของรายได้ตามสัญญาเช่าทั้งหมด (สัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 1 ธันวาคม 2559) โดยสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่นั้นจะเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุตั้งแต่ประมาณ 3 ปี ถึง 9 ปี ซึ่งจะมีการกำหนดค่าเช่าคงที่ และ/หรือ มีการขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา

รายละเอียดข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่ 1 มกราคม 2560 จำแนกได้ ดังต่อไปนี้

(1) สัญชาติของผู้เช่า



(2) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า



(3) ข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้ารายใหญ่ 5 ลำดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	SAIC Motor - CP Co., Ltd.	9.97	2560 และ 2561	จีน	ยานยนต์
2	Futuris Automotive (Thailand) Ltd.	9.54	2560 และ 2563	ออสเตรเลีย	ยานยนต์
3	ZF Lemforder (Thailand) Co., Ltd.	6.54	2566	เยอรมัน	ยานยนต์
4	DSV Solution Co., Ltd. (ชื่อเดิม UTI Worldwide Co., Ltd.)	5.35	2560	ไทย	โลจิสติกส์
5	Tostem Thailand Co., Ltd.	4.42	2561	ญี่ปุ่น	วัสดุก่อสร้าง
	รวม	35.82			

(4) การครบกำหนดของอายุสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ) (โรงงานและคลังสินค้า)
ภายในปี 2560	33.58
ภายในปี 2561	26.74
ภายในปี 2562	19.85
หลังจากปี 2562	19.83
รวม	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 1 มกราคม 2560

9.4 ช่องทางการจัดหาประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้าง บริษัทเหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ

9.5 การจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติม

กองทรัสต์มีโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

เหมราชตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกแก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทยประเภทอาคารโรงงานให้เช่า และ/หรือ อาคารคลังสินค้าของเหมราช และ/หรือ บริษัทย่อยของเหมราช ในกรณีที่ เหมราช และ/หรือ บริษัทย่อยของเหมราชมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าที่มีใช่เป็นการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน แก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า

โดย “บริษัทย่อย” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ก.จ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต และ “บริษัทย่อยของเหมราช” ไม่ให้หมายความถึงบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทย่อยของเหมราชที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งกลายเป็นบริษัทย่อยของเหมราชภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- (2) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด และบริษัทย่อยของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด

โดยการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ จะไม่ใช่บังคับในกรณีที่ทำให้เหมราชหรือบริษัทย่อยของเหมราชไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใดๆ หรือตกเป็นผู้ผิดนัดตามสัญญาซึ่งเหมราชหรือบริษัทย่อยของเหมราชได้ทำไว้กับบุคคลใดๆ (ก) ก่อนวันลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือ (ข) ก่อนวันที่บริษัทดังกล่าวจะกลายมาเป็นบริษัทย่อยของเหมราชตามที่ได้นิยามไว้ข้างต้น

10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

10.1 ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศ

ในปี 2559 มูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment, FDI) ในภาคอุตสาหกรรม ลดลง ประมาณร้อยละ 40 การลดลงต่อเนื่องนี้มีสาเหตุหลักมาจากอัตราค่าเช่าที่ดินและการค้าระหว่างประเทศ ราคาน้ำมันที่ลดลง และความต้องการสินค้าในบางกลุ่มอุตสาหกรรมที่ลดลง อีกทั้งการเติบโตของเศรษฐกิจจีนที่เป็นคู่แข่งทางเศรษฐกิจที่สำคัญของไทยชะลอตัวลง ส่งผลกระทบถึงมูลค่าการส่งออกของไทย โดยในปี 2559 มูลค่าการส่งออกจากประเทศไทยไปยังประเทศจีนลดลงร้อยละ 4.51 และมูลค่าการส่งออกจากประเทศไทยไปยังกลุ่มประเทศอาเซียนลดลงร้อยละ 2.14 ซึ่งมูลค่าการส่งออกไปยังประเทศจีนและกลุ่มประเทศอาเซียนคิดเป็นร้อยละ 10.63 และร้อยละ 25.33 ของมูลค่าการส่งออกรวมของประเทศไทย

ในด้านมูลค่าการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.0 เปรียบเทียบกับในปี 2558 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ในตลาดโลก ในส่วนของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) และอัตราการใช้กำลังการผลิต (ICU) ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 และร้อยละ 2.7 เทียบกับปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ในภาคอุตสาหกรรมยานยนต์มียอดการผลิตในปี 2559 1,944,417 คัน เพิ่มขึ้น จากปี 2558 ประมาณร้อยละ 1.6 โดยมีปัจจัยหลักมาจากยอดการผลิตเพื่อจำหน่ายในประเทศที่เพิ่มขึ้น ประมาณร้อยละ 6.7 ในขณะที่ยอดการผลิตเพื่อส่งออกลดลง ประมาณร้อยละ 1.4 จากปี 2558

ภาพที่ 1 : สถิติการผลิตรถยนต์ ปี 2554 -2559

รถยนต์ (คัน)	2554	2555	2556	2557	2558	2559	% เปลี่ยนแปลง (2558-2559)	อัตราการ เติบโตเฉลี่ย ต่อปี (2554-2559)
จำนวนการผลิต	1,457,795	2,453,717	2,457,057	1,880,007	1,913,002	1,944,417	1.6%	5.9%
เพื่อส่งออก	735,627	1,020,091	1,094,089	1,126,081	1,204,895	1,188,515	-1.4%	10.1%
เพื่อจำหน่ายในประเทศ	722,168	1,433,626	1,362,968	753,926	708,107	755,902	6.7%	0.9%

ที่มา: สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

สำหรับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) พบว่าใน 2559 การลงทุนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI มีจำนวนทั้งสิ้น 1,688 โครงการ ลดลงร้อยละ 25 จากปี 2558 โดยเมื่อพิจารณามูลค่าเงินลงทุนในกิจการต่างๆ มีมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 861,340 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จาก 809,384 ล้านบาท ในปี 2558

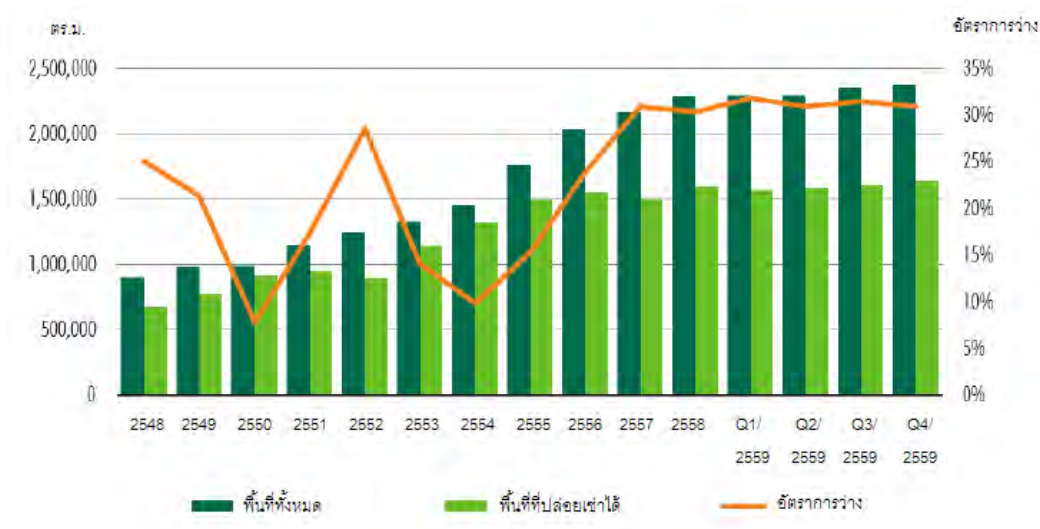
10.2 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

(1) อุปสงค์และอุปทานของโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

1.1) โรงงานสำเร็จรูป

ในปี 2559 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามีพื้นที่รวมให้เช่าเพิ่มขึ้น 104,988 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 จากปี 2558 ทำให้มีอุปทาน (Supply) พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่ารวม 2,369,531 ตารางเมตร ในปี 2559 ในด้านอุปสงค์อัตราการเช่าพื้นที่รวมเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 69 หรือ เพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณร้อยละ 0.6 เปรียบเทียบกับปี 2558 โดยพื้นที่ว่างโดยส่วนใหญ่จะอยู่ในทำเลตอนเหนือของกรุงเทพฯ เช่น อยุธยา เป็นต้น

ภาพที่ 2 : อุปทานและอัตราการว่างของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ปี 2548 -2559



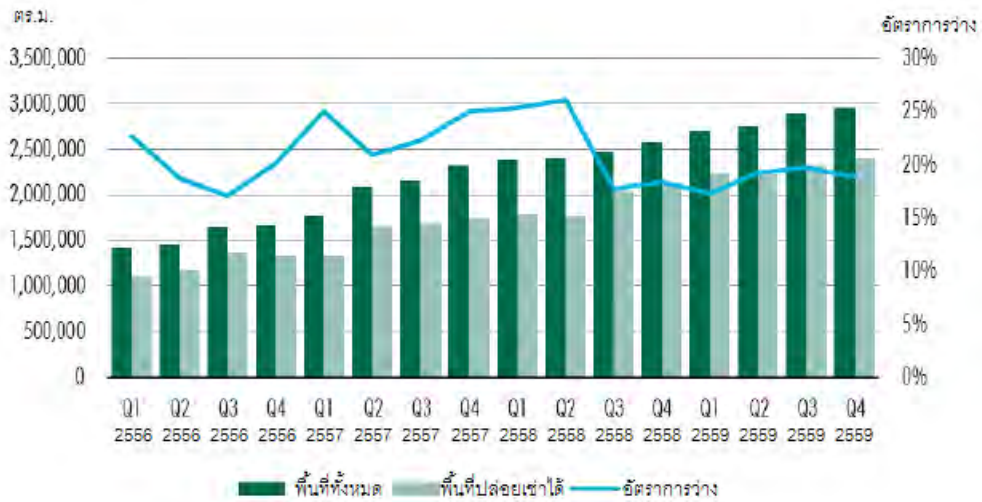
ที่มา: CBRE Research Q4, 2016

หมายเหตุ: /1 ไม่รวมโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ถูกพัฒนาโดยผู้พัฒนารายย่อย

1.2) คลังสินค้าสำเร็จรูป

ภาพรวมอุปทาน (Supply) พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปในปี 2559 มีพื้นที่รวมให้เช่าเพิ่มขึ้น 426,105 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 17 จากปี 2558 ทำให้มีอุปทาน (Supply) พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ารวม 2,954,516 ตร.ม. ในปี 2559 โดยกรุงเทพมหานครมีจำนวนพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าสูงสุด ในด้านอุปสงค์ (Demand) อัตราการเช่าพื้นที่รวมเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 81

ภาพที่ 3 : อุปทานและอัตราการว่างของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ปี 2556 -2559



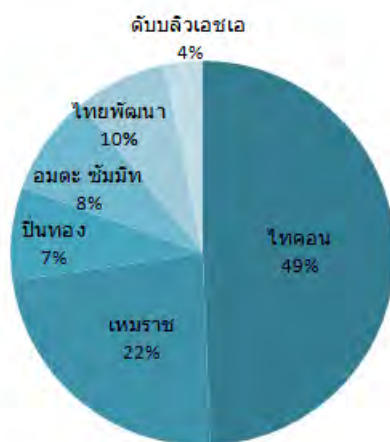
ที่มา: CBRE Research, 2016

(2) ส่วนแบ่งทางการตลาด

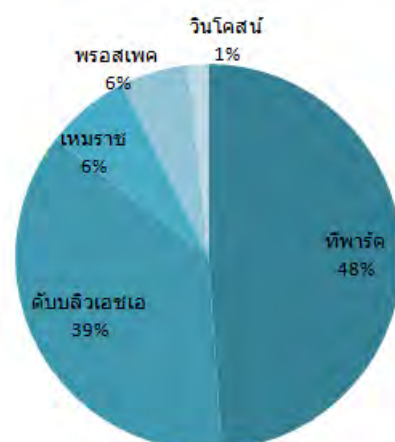
เหมราชมีส่วนแบ่งทางการตลาด คิดเป็น 22% ของอุปทานพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า และ 6% ของพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมดในปี 2559

ภาพที่ 4 : ส่วนแบ่งทางการตลาดในปี 2559

โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า



คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า



ที่มา: CBRE Research Q4, 2016

หมายเหตุ: 1) เหมราชหมายถึง บริษัทเหมราชพัฒนาที่ดินจำกัด (มหาชน) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยเหมราช

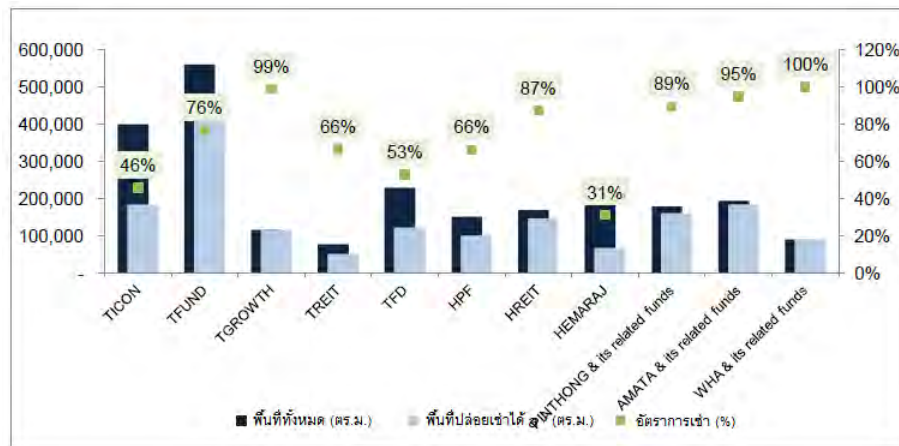
2) ดับบลิวเอชเอ หมายถึง บริษัทดับบลิว เอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยดับบลิวเอชเอ

- 3) ไทยคอนหมายถึง บริษัทไทยคอนอินดัสเทรียลคอนเน็คชั่นจำกัด (มหาชน) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยไทยคอน
- 4) อมตะ ชัมมิทหมายถึง บริษัทอมตะชัมมิท จำกัด (มหาชน) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยอมตะ ชัมมิท
- 5) ปิ่นทองหมายถึง บริษัทปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยปิ่นทอง

(3) อัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (Occupancy Rate)

ในปี 2559 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มีผู้เช่ามีจำนวนประมาณ 1,638,287 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 69

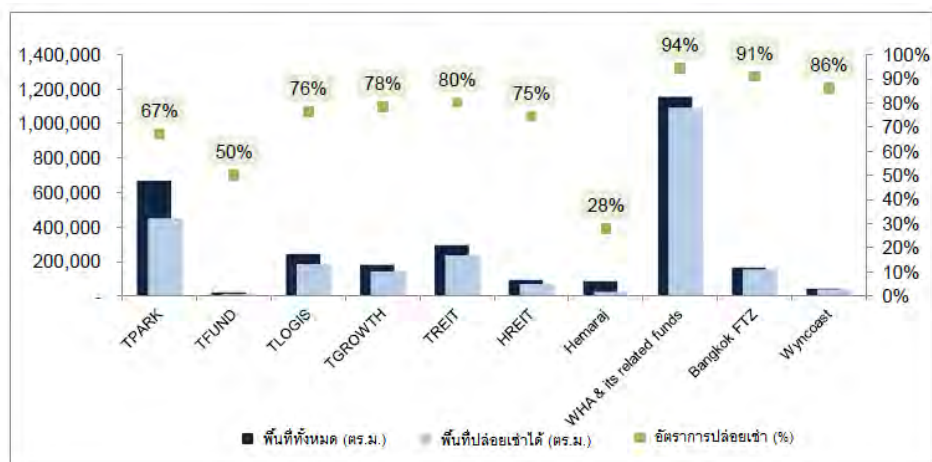
ภาพที่ 5 : อุปสงค์-อุปทานของโรงงานสำเร็จรูป จำแนกตามผู้พัฒนาโครงการ ไตรมาส 4 ปี 2559



สำหรับพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าที่มีผู้เช่าพื้นที่มีจำนวนประมาณ 2,398,195 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 81

โดยเปรียบเทียบอุปสงค์-อุปทานของคลังสินค้าสำเร็จรูปจำแนกตามผู้พัฒนาโครงการได้ดังภาพ

ภาพที่ 6 : อุปทานและอัตราการใช้งานของคลังสินค้าสำเร็จรูป จำแนกตามผู้พัฒนาโครงการไตรมาส 4 ปี 2559



(4) อัตราเสนอเช่า

ราคาเสนอเช่าโรงงานสำเร็จรูป และราคาเสนอเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูป จำแนกตามตามผู้พัฒนาดังนี้

ภาพที่ 7: ราคาเสนอเช่าโรงงานสำเร็จรูป

ผู้พัฒนา	ไตรมาส 1/2559	ไตรมาส 2/2559	ไตรมาส 2/2559	ไตรมาส 4/2559
เหมราช	190-200	190-200	190-200	190-210
ไทคอน	180-250	170-250	160-250	170-250
ทีเอฟดี	180-250	180-250	180-250	180-250
ปิ่นทอง	130-2020	130-200	130-220	130-200
อมตะ ชัมมิท	230-250	230-250	230-250	240-260

ที่มา : CBRE Research Q4, 2016

ภาพที่ 8 : ราคาเสนอเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูป

ผู้พัฒนา	ไตรมาส 1/2559	ไตรมาส 2/2559	ไตรมาส 2/2559	ไตรมาส 4/2559
เหมราช	150-175	150-175	150-175	140-160
ทีพาร์ค	130-195	130-195	130-195	130-195
ด็บบลิวเฮชเอ	155-165	155-165	155-165	155-165
พรอสเพค	160-180	175-180	175-180	170-190
อมตะ ชัมมิท	230-250	230-250	230-250	240-260

11. ปัจจัยความเสี่ยง

11.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะทำกับเจ้าของทรัพย์สินทุกรายนั้น จะมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่ผู้ให้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม โดยมีการกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกนี้ไปอีก 30 ปี และค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า รวมเป็นจำนวน 505.5 ล้านบาท ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถระดมทุนได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวได้ หรือจากสาเหตุอื่นใดก็ดีที่อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของผู้ให้เช่า หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า เป็นต้น

อย่างไรก็ดี ในการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุกองทรัสต์สามารถตัดสินใจใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์มีระยะเวลาพอสมควรในการพิจารณาการระดมทุนได้อย่างเพียงพอ กล่าวคือ ประมาณ 5-10 ปีเพื่อหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจำนวน 505.5 ล้านบาท ไม่ว่าจะเป็นเงินกู้ และ/หรือ เงินทุน และ/หรือ เก็บเงินสะสมจากกำไรจากการดำเนินงาน โดยหากในเวลาดังกล่าว กองทรัสต์เห็นสมควรใช้การระดมทุนเพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเก็บเงินสะสมจากการดำเนินงาน อาจมีผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือสัดส่วนภาระหนี้ และ/หรือ ประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับ

นอกจากนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวจากสาเหตุอื่นดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าทุกรายให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำนายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดให้ผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทรัสต์โดยมีวงเงินจำนองในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก หรือในกรณีที่มีการกำหนดวงเงินจำนองไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กำหนดวงเงินจำนองในจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง)

รายได้จากการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในการนี้ สำหรับกรณีที่กฎหมายกำหนดวงเงินจำนวนสูงสุดไว้สำหรับที่ดินแปลงใดทุกๆ 10 (สิบ) ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงดำเนินการเพิ่มวงเงินจำนวนให้เท่ากับจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์จากการที่ไม่สามารถให้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย

ซึ่งหากเกิดกรณีดังที่กล่าวมาข้างต้นและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ บังคับจำนวนทรัพย์สินที่จำนวนภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ

อย่างไรก็ดี วงเงินจำนวนอย่างสูงตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ณ ปัจจุบันมีดังนี้

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการนิคมอุตสาหกรรม ระบุว่า กรณีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินจำนวนอย่างสูงต้องไม่เกินราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรรมที่ดิน รวมกับราคาส่งปลูกสร้างตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของ กนอ. หรือราคาที่คณะกรรมการกำหนดหรือเห็นชอบ

ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้ริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนวนในวงเงินจำนวน (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนวน กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้นจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ดี การดำเนินการดังกล่าวอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการและ/หรือไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

(2) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราช”) แต่งตั้งให้เหมราชซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด อีกทั้ง เหมราชยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

นอกจากนี้ เนื่องจาก เหมราช และเจ้าของทรัพย์สินอื่นที่เป็นบริษัทย่อยของเหมราชยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/

โลจิสติกส์พาร์คเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเหมราชยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตเรียล (“HPF”) อีกด้วย ซึ่งเหมราช จะทำหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของ HPF ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของเหมราชที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่า มาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่เหมราชปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เหมราชตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มิได้สนใจเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) เหมราชจะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เหมราชจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีโครงสร้างของค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกันกับค่าธรรมเนียมที่เหมราชได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ HPF และเหมราชในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้นำมาพิจารณา

(3) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาด

ประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผลสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนโดยการเช่าสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ เจ้าของทรัพย์สินปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินสิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินกับผู้ให้เช่าว่า หากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

นอกจากนี้ หากเหมราชในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการไม่ดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปฏิบัติผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถ

ชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือหากเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ (ซึ่งเหตุผิดนั้นรวมถึงกรณีที่ เหมราช และ/หรือ บริษัทในเครือของเหมราช มิได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์) อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

(4) ความเสี่ยงจากความเสียหายจากสัญญาเช่าพื้นที่บนหลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop)

เนื่องจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)และบริษัทย่อย ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยที่เหมราชถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99อยู่ระหว่างการพัฒนาธุรกิจเกี่ยวกับโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)จึงจะเช่าช่วงพื้นที่บนหลังคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อประสงค์จะประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา

โดยในระหว่างที่มีการติดตั้งหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)ตกลงที่จะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินขณะติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop (Contractor All Risk Insurance) เพื่อประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์โดยประกันดังกล่าวครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์หรือดัดแปลงหลังคา รวมถึงมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance) แก่โครงการ Solar Rooftop และประกันภัยรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) อีกด้วย อย่างไรก็ตามหากมูลค่าความเสียหายดังกล่าวสูงกว่าวงเงินประกันหรืออยู่นอกเหนือกรมธรรม์ประกันภัย บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)ในฐานะผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่จะได้ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่หลังคาเข้าใช้ประโยชน์หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ซึ่งกองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทราบถึงการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อประกอบกิจการโครงการดังกล่าวในอนาคต การประกอบกิจการโครงการดังกล่าวอาจกระทบต่อการใช้สอยพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่อาคารซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาซึ่งจะส่งผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

- (5) ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ที่เป็นประเภทอาคารโรงงานแบบ Detached Building บางแปลง ภายในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) ให้สิทธิผู้เช่าพื้นที่ในการต่อขยายอาคารบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม กล่าวคือ พื้นที่แปลงที่ดิน (Plot of Land) สำหรับที่ดินและอาคารโรงงานประกอบไปด้วยพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติม (Unexpanded Leased Area) และพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถร้องขอให้บริษัทเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (บริษัท HESIE) ก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) โดยหากมีการใช้สิทธิดังกล่าว บริษัท HESIE จะทำการก่อสร้างและเก็บค่าเช่าพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ณ วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในสิทธิการเช่าเฉพาะพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติมเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ยังเป็นของบริษัท HESIE เนื่องจากพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวยังไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ใดๆ

เจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างมีสิทธิผ่าน เข้า-ออก พื้นที่เช่าที่ติดกันเพื่อเข้าไปดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์ซึ่งผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องการใช้สิทธิในพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม นั้น ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ดังนั้น เมื่อเจ้าของทรัพย์สิน ได้รับแจ้งจากผู้เช่าพื้นที่ให้มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์บนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม นั้น การดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวอาจกระทบต่อการใช้สอยของผู้เช่าพื้นที่และก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินกระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างดังกล่าว

- (6) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากการระดมทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินระยะยาววงเงินไม่เกินประมาณ 2,325 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 29 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการ

ชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือ เกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

(7) กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

การให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์คประกาศใช้ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ อาทิเช่น การให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค น้ำเพื่ออุตสาหกรรมและบริการบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม หรือผู้พัฒนาโครงการโลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) หรือ บุคคลอื่นใดที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนด ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นที่ให้สัญญากับผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์คหรือบุคคลอื่นนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใดๆ ต่อผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

- (8) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจัดหาผู้เช่าได้ในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าที่ได้ขดเชยรายได้ค่าเช่าระหว่างช่วงระยะเวลาที่มีการขดเชยรายได้ค่าเช่า และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาระยะเวลาที่มีการขดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะขดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่รับขดเชยรายได้แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า

อย่างไรก็ดี ในระหว่างช่วงระยะเวลาที่มีการขดเชยรายได้ค่าเช่าดังกล่าว หากกองทรัสต์มีการปล่อยเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ ไม่ว่าจะเป็นที่อัตราค่าเช่าสูงกว่า หรือต่ำกว่าอัตราที่ได้รับขดเชยรายได้ถือเป็นความเสี่ยงในการดำเนินการของกองทรัสต์ ที่มีโอกาสได้รับรายได้เพิ่มขึ้นหรือลดลงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากได้รับอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราที่ได้รับขดเชยรายได้ หรือในกรณีที่ หากครบกำหนดตามช่วงระยะเวลาที่มีการขดเชยรายได้ค่าเช่าแล้ว แต่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในส่วนนี้ได้ หรือได้รับค่าเช่าต่ำกว่าค่าเช่าที่ได้รับขดเชยรายได้ อาจทำให้กองทรัสต์มีรายได้ลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

11.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

- (1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ อาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์ปาร์ค ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี และระยอง ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม เป็นหนึ่งในจุดศูนย์กลางของอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และมีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี นอกจากนี้ การที่เหมราชเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เข้ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

(2) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนคิดเป็นอัตราส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 35.83 ของรายได้รวม โดยมีผู้เช่ารายใหญ่สุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 9.97 ของรายได้รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนั้นหากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่ายกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาจะส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ประกอบกับลักษณะของผู้เช่าตามสัญญาเช่ามีการกระจุกตัวในด้านอุตสาหกรรมและสัญชาติของผู้เช่า โดยผู้เช่าส่วนใหญ่มีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมยานยนต์ และโลจิสติกส์ คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 54.65 และร้อยละ 19.08 ตามลำดับและผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นสัญชาติญี่ปุ่น และ ออสเตรเลีย คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 24.67 และร้อยละ 15.58 ตามลำดับ ซึ่งหากเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรมหรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องความสัมพันธ์ระหว่างประเทศอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือการยกเลิกสัญญาของผู้เช่าดังกล่าว ซึ่งมีการพึ่งพิงกับอุตสาหกรรมยานยนต์ และผู้เช่าที่มีสัญชาติญี่ปุ่นในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าโครงสร้างอุตสาหกรรมของประเทศไทย โดยเฉพาะอุตสาหกรรมยานยนต์และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย ได้มีการวางระบบโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ที่มีการพัฒนาไปค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับประเทศใกล้เคียง โดยประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการผลิตของอุตสาหกรรมยานยนต์ (Automotive Manufacturing Hub) ที่สำคัญ และยังคงมีศักยภาพในการลงทุนและยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้าย และ/หรือ ขยายฐานการประกอบธุรกิจ ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่จะไม่สามารถชำระค่าเช่ายกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกันรวมถึงโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่ทุกรายจะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนไปในช่วงเวลาเดียวกันและส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์น่าจะเป็นไปได้น้อย

(3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนี้เป็นสิทธิการเช่าที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้าง กองทรัสต์ จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าเนื่องจากช่วงระยะเวลาเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าในการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) อย่างไรก็ดี เนื่องจากการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) กับผู้เช่าส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปีทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพียงเท่านั้นนอกจากนี้เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าระยะสั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์ได้

(4) ความมูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ารวมกันไม่เกินประมาณ 8,018.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินค่าของทรัพย์สินล่าสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 15.16 โดยที่ปรึกษาทางการเงิน

และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามูลค่าลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสมเนื่องจาก 1) ประสิทธิภาพผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสมและ 2) ความแตกต่างของอัตราคิดลดของผู้ประเมินและอัตราคิดลดการผลตอบแทนของนักลงทุน

อย่างไรก็ดี การกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจะขึ้นกับปัจจัยหลายประการ อาทิเช่น สภาพเศรษฐกิจ ภาวะตลาดทุน อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เทียบเคียงกันได้ อัตราผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ใกล้เคียงกัน ณ ขณะนั้น ความต้องการของนักลงทุน

ทั้งนี้ เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปีแรกจะอ้างอิงจากมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่มูลค่าทรัพย์สินในปีต่อไป จะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งหากมูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระในปีต่อไป กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินเนื่องจากมูลค่าทางบัญชี และทำให้มูลค่าหน่วยลงทุน (NAV) ของกองทรัสต์ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าวเป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยแต่อย่างใด โดยกองทรัสต์จะบันทึกบัญชีจากรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และมีผลต่อกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนส่วนหนึ่งเป็นเงินปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และบางส่วนเป็นเงินจากการลดทุนเพื่อจ่ายเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(5) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

(6) ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีอายุเฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าประมาณ 4.52 ปี (ทั้งนี้ มีอาคารโรงงานแบบ Attached ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจำนวน 2 ญูนิตมีอายุประมาณ 13-15 ปี) และกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่า 30 ปีและสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี (รวมเป็นประมาณ 60 ปี)

ในกรณีที่ทางกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปีในปัจจุบันอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป (30+30 ปี) ได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาค่าศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป (30+30 ปี) ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (major maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทำสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยน เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นทุก ๆ 6 – 20 ปีบริษัท จะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

กองทรัสต์ และผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมอย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มี การต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง กล่าวคือจะทำให้กองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของ กองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้จะเป็นเหตุ แห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้อีกในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการ หาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จกองทรัสต์จะมีสิทธิใน

การเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหา
คู่สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควรหรือไม่สามารถเจรจาตกลง
กับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้รายได้ของ กองทรัสต์อาจ
หยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ เหมราชและเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ไม่สามารถต่ออายุ
ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบ
ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้เหมราชและเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่า
ให้แก่กองทรัสต์ได้และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผล
ประกอบการของกองทรัสต์อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่จะทำขึ้นกับ
เหมราชและเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม
ฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

12. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 21 พฤศจิกายน 2559 – 31 ธันวาคม 2559

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ¹
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,455,440	0.03
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,455,440	0.03
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	268,944	0.00
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1,234,127	0.02
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3,028,090	0.05
ต้นทุนทางการเงิน	10,499,900	0.18

หมายเหตุ:

¹ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

13. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

จำนวนเงินลงทุนในโครงการ	5,693,600,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	569,360,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์
ราคาหน่วยที่เสนอขาย	10 บาท
มูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	10.0779 บาท

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 6 มกราคม 2560

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ	ร้อยละของหน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่าย
1	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	85,404,491	15.00
2	กลุ่มอาคเนย์ <ul style="list-style-type: none"> บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) 	29,670,021 23,491,739 6,178,282	5.21 4.13 1.09
3	HSBC (Singapore) Nominees PTE Ltd	15,917,404	2.80
4	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ทิสโก้มาสเตอร์ร่วมทุน ซึ่งจดทะเบียนแล้ว.	15,140,000	2.66
5	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	10,000,000	1.76
6	กองทุนเปิด ธนชาตพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิล	9,618,396	1.69
7	กองทุนเปิด ธนชาตพร็อพเพอร์ตี้เชคเดอรัฟนด์	7,564,173	1.33
8	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	5,660,815	0.99
9	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	5,180,949	0.91
10	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ทิสโก้ร่วมทุน 1 ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	5,109,400	0.90
รวม		189,265,649	33.24

14. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - 3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนและจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปีการกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดต่อข้อ 1)

ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลการกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาทผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต.และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศกำหนดสิ่งการเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

4) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ณวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.

กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด

- ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
 - (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือ
 - (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผยที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์หรือ
 - (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ
- ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษีที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา
- ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- จ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ข้อจำกัด เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่น

15. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวของกองทรัสต์คาดว่าจะมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราช”) รวมทั้งบริษัทย่อยของเหมราชซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เหมราชเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นอกจากนี้ยังมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทฯจากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์รายละเอียดย่อยโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าวปรากฏดังตารางด้านล่างนี้ ซึ่งบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งมีลักษณะความสัมพันธ์ ดังต่อไปนี้

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเหมราชถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
2. บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของเหมราช
3. บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของเหมราช ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเหมราชถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
4. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของเหมราช ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเหมราชถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของ

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง		ความสัมพันธ์
จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินเตอร์เนชั่นแนลเทรดดิ้ง (ระยอง) จำกัด		
5. บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด		— เป็นบริษัทย่อยของเหมาเช่า ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเหมาเช่าถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด
6. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)		— เป็นบริษัทย่อยของเหมาเช่า ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเหมาเช่าถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

15.1 รายการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ทุกโครงการ

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างเหมาเช่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	เหมาเช่าเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งเป็นโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built Factory and Ready-Built Warehouse) มาตรฐานสูงและเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว มามากกว่า 10 ปี ซึ่งเหมาเช่ามีความคุ้นเคยและเข้าใจในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งนี้เป็นอย่างดี ดังนั้น เหมาเช่าจึงถือว่าเป็นบริษัทที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	— เหมาเช่าจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมการบริหารในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานในปีที่ 1-5 และร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานในปีที่ 6 เป็นต้นไป และค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าในอัตรา 0.5 เดือนในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมทำสัญญาเช่าอายุเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป และในอัตรา 1.0 เดือนในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าอายุเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป (ใน

นิติบุคคล/บริษัทที่อาศัย ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทุนด้านราคาและ เงื่อนไข
			<p>กรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี)</p> <p>– โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งเหมือนกันกับโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเราเช่าอสังหาริมทรัพย์ (HPF) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TREIT) (แต่ระยะเวลาที่เริ่มสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้งสองกองแตกต่างกัน) ซึ่งจะเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมที่กองทุนทรัสต์จะชำระให้กับเราชา นั้น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหาร</p>

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความเหมาะสมของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและ เงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด	กองทรัสต์ให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เช่าช่วงพื้นที่หลังคาเพื่อ นำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการ Solar Roof top (โครงการไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ ติดตั้งบนหลังคา ซึ่งตั้งอยู่หรือจะได้อำนาจในการบน พื้นที่โครงการ Solar Roof top) ทั้งนี้ บริษัท ดับบลิว	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการได้รับค่า เช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคาสำหรับการ ประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงาน แสงอาทิตย์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จึงตกลงที่จะทำสัญญา เช่าช่วงพื้นที่หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ	ทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น (ระยะเวลาการจ้าง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 10 ปีโดยต่ออายุ สัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็น เงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ กองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่าง ต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้มีการ พิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา โดยหลักเกณฑ์และตัวชี้วัดในการพิจารณา ผลการดำเนินงาน เป็นหลักเกณฑ์ที่ สมเหตุสมผลและสามารถเทียบเคียงได้กับ กองทรัสต์และกองทุนรวมอื่น ๆ ที่ลงทุนใน ทรัพย์สินประเภทเดียวกัน

นิติบุคคล/บริษัทที่อาศัย ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและ เงื่อนไข
(มหาชน) และ/หรือ บุคคลที่ บริษัท ดับบลิว เอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) กำหนด	เอสเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) สามารถโอนสิทธิการเช่าช่วงให้ผู้ประกอบกิจการ โครงการ Solar Rooftop ได้	Solar Rooftop	<p>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและ เงื่อนไข</p> <p>และมีการปรับขึ้นค่าเช่าช่วงร้อยละ 6 ทุกๆ 3 ปี</p> <p>- หากผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้ประกอบกิจการ โครงการ Solar Rooftop จะได้เริ่มประกอบ กิจการโครงการ Solar Rooftop คู่สัญญาให้สิทธิ ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาบนพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ จะเริ่มประกอบกิจการไปอีก 9 คราว (8 คราว ครวละ 3 ปี และคราวที่ 9 ครวละ 1 ปี) และ/ หรือต่ออายุไปอีกเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วง หรือผู้ประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ได้รับสิทธิในการซื้อขายไฟฟ้าตามสัญญาที่ เกี่ยวข้อง หรือให้ต่ออายุไปอีกได้ตามที่คู่สัญญา จะตกลงกัน</p> <p>- เงื่อนไขของการเช่าช่วงหลังคา อาทิเช่น อัตรา การเช่าพื้นที่ที่ค่าเช่าจะใช้จริง อัตราค่าเช่า อัตราการปรับขึ้นค่าเช่า และการต่ออายุสัญญา การเช่าที่จะเป็นไปตามโอกาสที่จะเกิดขึ้นจริง เชิงพาณิชย์ ถือเป็นเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดขึ้นจริง อัตราค่าเช่าและการปรับขึ้นค่าเช่าเป็นไปตาม ราคาตลาด และมีความสมเหตุสมผล</p>
บริษัท เหมราช รีท แมน เนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัดเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<p>– กรรมการและผู้บริหารของบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ใน</p>	<p>– บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จะ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่ง</p>

นิติบุคคล/บริษัทที่อาศัย ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นตามเหตุผลของการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและ เงื่อนไข
	การบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าเป็นอย่างดี ดังนั้นบริษัทเหมาเช่า ไรท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	การบริหารจัดการ ไรท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของเหมาเช่าซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เข้าโครงการประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าวโดยจะสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทเหมาเช่า ไรท์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้เป็นอย่างดี	<p>ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) และ ● ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> – กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ – กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์และ ● อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ <p>– โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</p>

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทุนทรัพย์สินด้านราคาและเงื่อนไข
1. บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด 3. บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัดและ 4. บริษัท เอส เอ็ม ซี แพลทฟอร์ จำกัด (รวมเรียกว่า “เจ้าของทรัพย์สิน”)	1. เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก และขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชำระค่า	ความจำเป็นต่อความสมดุลของรายการ	<p>ความเห็นของผู้จัดการกองทุนทรัพย์สินด้านราคาและเงื่อนไข</p> <p>นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนทรัพย์สินทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนได้เปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทุนอื่นที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทเดียวกัน</p> <p>– ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้ กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระไม่เกินร้อยละ 15.16 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทุนทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและเป็นผู้มีสิทธิในการเช่าทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูปที่มีศักยภาพ ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างมูลค่าเพิ่ม (value-added) ให้แก่กองทุนทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ได้</p>

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
1. บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด 3. บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัดและ 4. บริษัท เอส เอ็ม ซี แพลทฟอร์ จำกัด (รวมเรียกว่า "เจ้าของทรัพย์สิน")	ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าและตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า 2. เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเช่าที่ดินได้ค่าเช่าให้แก่องค์กรทรัสต์ จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าโดยกำหนดอัตราค่าเช่าตามค่าเช่าเฉลี่ยจากค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่และแบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า กล่าวคือ โรงงานแบบ Attached Building โรงงานแบบ Detached Building และคลังสินค้าในอัตรา 190 บาท/ตารางเมตร/เดือน 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน และ 155 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตามลำดับ นอกจากนี้ ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ค่าเช่าที่จ่ายที่เกี่ยวข้องตามค่าใช้สอยที่เกิดขึ้นจริงจากการปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเป็นทรัพย์สินที่ค่อนข้างใหม่ มีอายุเฉลี่ยประมาณ 4.01 ปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีอัตราการใช้ประโยชน์ 82.73 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ทรัพย์สินสร้างเสร็จ เพื่อสร้างความมั่นใจในผลตอบแทนให้แก่นักลงทุน ทางเจ้าของทรัพย์สิน จึงตกลงซื้อขายได้ค่าเช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน	— อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเช่าและรายได้ค่าเช่าเป็นระดับอัตราค่าเช่าที่คำนวณมาจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอัตราค่าเช่าในแต่ละประเภทในปัจจุบัน (ณ วันที่ 1 เมษายน 2559)

15.2 รายการที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการสาธารณสุขในแต่ละโครงการ

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทุนด้านราคาและเงื่อนไข
1. ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์ อุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ให้บริการ สาธารณูปโภค และบริการบางประการ อาทิเช่น น้ำ เพื่ออุตสาหกรรม การบริการบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น	ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ให้บริการ สาธารณูปโภค และบริการบางประการ อาทิเช่น น้ำ เพื่ออุตสาหกรรม การบริการบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น	การให้บริการสาธารณูปโภค และการให้บริการบางประการโดยผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค ประกาศใช้ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค	ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) มีการให้บริการทางด้านราคาและเงื่อนไขที่เป็นปกติทางการค้า และเป็นราคาและเงื่อนไขเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่อื่นที่เกี่ยวข้องกัน
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) อาจมีการขอใช้ หรือ ผ่านทาง หรือเข้าไปในทรัพย์สินที่กองทุนเพื่อติดตั้ง หรือซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อประโยชน์ของโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค	การขอใช้ หรือผ่านทาง หรือเข้าไปในทรัพย์สินที่กองทุนเพื่อติดตั้ง หรือซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นการดำเนินการในฐานะผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค หรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคอื่นๆ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่กองทุน	

16. รายงานความเห็นของทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

24 กุมภาพันธ์ 2560

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เหมาราช

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะ “ทรัสต์” ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เหมาราช ซึ่งมีบริษัท เหมราช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท เหมราช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เหมาราช อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางสาวพิจิตรา ไตรรัตนชาติ, นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7th - 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel: 0 2949 1500 Fax: 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM



17. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

17.1 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1) งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย : บาท)

รายการ	2559	ร้อยละ
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม		
(ราคาทุนในปี พ.ศ. 2559 : 7,975 ล้านบาท)	7,974,991,417	97.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	193,036,872	2.35
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18,832,657	0.23
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,463,097	0.02
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	3,663,881	0.04
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	9,244,838	0.11
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	136,372	0.00
สินทรัพย์อื่น	16,537	0.00
รวมสินทรัพย์	8,201,385,671	100.00
หนี้สิน		
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	149,660,670	1.82
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,286,224,232	27.88
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17,040,873	0.21
หนี้สินอื่น	10,476,078	0.13
รวมหนี้สิน	2,463,401,853	30.04

สินทรัพย์สุทธิ

รายการ	2559	ร้อยละ
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	5,693,600,000	69.42
กำไรสะสม	44,383,818	0.54
สินทรัพย์สุทธิ	5,737,983,818	69.96

- 2) งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย : บาท)

รายการ	2559	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	52,774,213	84.67
รายได้ค่าเช่าหลังคา	456,399	0.73
รายได้จากการเช่ารถยนต์รายได้ค่าเช่า	8,793,136	14.11
รายได้ดอกเบี้ย	302,011	0.48
รวมรายได้	62,325,759	100.00
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,455,440	2.34
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,455,440	2.34
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	268,944	0.43
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,234,127	1.98
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,028,090	4.86
รวมค่าใช้จ่าย	7,442,041	11.94
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	54,883,718	88.06

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย	10,499,900	16.85
--------------	------------	-------

รายการ	2559	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	44,383,818	71.21
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี	44,383,818	71.21

- 3) งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย : บาท)

รายการ	2559
รายได้จากการลงทุน	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(7,772,539,423)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	7,965,576,295
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	193,036,872
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	193,036,872

- 4) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	2559
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	5,737,983,818
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.13
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.09
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	138.99
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	5,737,983,818

17.2 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) ฐานะทางการเงิน

1.1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 8,201.39 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 7,974.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.24 ของสินทรัพย์รวม

1.2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,463.40 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว 2,286.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.81 ของหนี้สินรวม และเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 149.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.08 ของหนี้สินรวม เงินกู้ยืมระยะยาวเป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนพฤศจิกายน 2564 ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจะชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

1.3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,737.98 ล้านบาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนที่กองทรัสต์เรียกชำระแล้ว 5,693.60 ล้านบาท และเป็นกำไรสะสม 44.38 ล้านบาท

2) ผลการดำเนินงาน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 รวมทั้งสิ้น 41 วัน กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 44.38 ล้านบาท ซึ่งมาจากรายได้รวมจำนวน 62.33 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 17.94 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 52.77 ล้านบาท รายได้จากค่าเช่าหลังคาจำนวน 0.46 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคารจำนวน 0.30 ล้านบาท และรายได้จากเงินชดเชยจากรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจาก บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด และ บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี่ จำกัด จำนวนรวม 8.79 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมโดยหลักประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 1.46 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์) จำนวน 1.46 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1.23 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 3.08 ล้านบาท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการเสนอหน่วยทรัสต์ตักจำหน่าย ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ค่านายหน้าและส่งเสริมการขาย เป็นต้น

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินข้างต้นนี้ ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.
15th Floor Bangkok City Tower, 179/74-80 South Sathorn Road, Bangkok 10120, Thailand
T: +66 (0) 2344 1000, +66 (0) 2824 5000 F: +66 (0) 2286 5050, www.pwc.com/th

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การรับรู้รายได้

อ้างอิงนโยบายการบัญชีในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.8 เรื่อง การรับรู้รายได้ กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 52.77 ล้านบาทจากอาคาร โรงงานและคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 101 ยูนิตที่ตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง เนื่องจากสัญญาเช่าและบริการมีจำนวนมาก มีอัตราค่าเช่าและบริการหลายรูปแบบและเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาที่แตกต่างกันในแต่ละสัญญา กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการในแต่ละเดือนตามค่าเช่าและบริการตามสัญญาที่ระบุในสัญญา และปรับปรุงรายได้ตามวิธีเส้นตรงสำหรับสัญญาที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ไม่เท่ากันตลอดอายุสัญญา อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาและเงื่อนไขการต่ออายุที่มีข้อกำหนดที่แตกต่างกันดังกล่าวมีผลอย่างมากต่อความถูกต้องของรายได้ค่าเช่าและบริการที่รับรู้ตามวิธีเส้นตรงที่แสดงในงบกำไรขาดทุน

ข้าพเจ้าได้ให้ความสนใจในเรื่องความถูกต้องของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้ตามวิธีเส้นตรงเนื่องจากยอดรายได้นั้นมีความซับซ้อนในเรื่องของเงื่อนไข ระยะเวลาของสัญญาเช่า และอัตราค่าเช่าและค่าบริการมีความแตกต่างกัน รายการดังกล่าวจำเป็นต้องได้รับความเข้าใจในรายละเอียดของสัญญาเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญารับรู้ตามวิธีเส้นตรงอย่างถูกต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่เฉพาะเจาะจง

ข้าพเจ้าทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการปฏิบัติและการบันทึกทางบัญชีและประเมินความมีประสิทธิภาพของการออกแบบและการควบคุมที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ ข้าพเจ้าให้ความสนใจโดยเฉพาะการควบคุมเกี่ยวกับการออกใบแจ้งหนี้ และเห็นว่าการทดสอบการควบคุมดังกล่าวให้หลักฐานการสอบบัญชีแก่ข้าพเจ้าว่ารายได้ค่าเช่าและบริการได้บันทึกอย่างถูกต้องและเหมาะสม รายการดังกล่าวได้รับการบันทึกถูกต้องตามรอบบัญชี รวมถึงความถูกต้องของค่าเช่าและบริการที่เรียกเก็บจากลูกค้ากับสัญญาเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

ข้าพเจ้าทดสอบการรับรู้รายได้ตามจำนวนเงินบนใบแจ้งหนี้ที่ออกให้แก่ลูกค้าและการรับชำระเงินภายหลัง จากการปฏิบัติงานข้าพเจ้าไม่พบข้อผิดพลาดที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าได้ทดสอบรายละเอียดการปรับปรุงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามวิธีเส้นตรงโดยอ่านสัญญาที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณรายได้ตามวิธีเส้นตรง

จากการปฏิบัติงานของข้าพเจ้าข้าพเจ้าไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญจากผลงานของข้าพเจ้า

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต้องการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

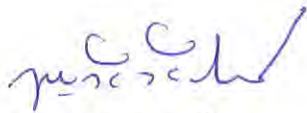
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ว่าตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน ถ้าหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์เปอร์ส เอบีเอส จำกัด



ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	บาท
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม		
(ราคาทุนในปี พ.ศ. 2559 : 7,975 ล้านบาท)	7	7,974,991,417
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	193,036,872
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		18,832,657
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,463,097
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	3,663,881
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		9,244,838
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		136,372
สินทรัพย์อื่น		16,537
รวมสินทรัพย์		8,201,385,671
หนี้สิน		
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		149,660,670
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	10, 13	2,286,224,232
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		17,040,873
หนี้สินอื่น		10,476,078
รวมหนี้สิน		2,463,401,853
สินทรัพย์สุทธิ		5,737,983,818
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	5,693,600,000
กำไรสะสม	11	44,383,818
สินทรัพย์สุทธิ		5,737,983,818
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0779
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายปี (หน่วย)		569,360,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)				
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) ที่ตั้ง อำเภอปวกแดง จังหวัดระยอง และ อำเภอสวีร์ราชา จังหวัดชลบุรี	109,732	3,706,795,961	3,706,795,961	46.48
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ที่ตั้ง อำเภอปวกแดง จังหวัดระยอง	41,980	1,363,364,875	1,363,364,875	17.10
3. โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE) ที่ตั้ง อำเภอสวีร์ราชา จังหวัดชลบุรี	15,660	508,371,102	508,371,102	6.37
4. โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 ที่ตั้ง อำเภอสวีร์ราชา จังหวัดชลบุรี	16,820	425,780,818	425,780,818	5.34
5. โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 ที่ตั้ง อำเภอสวีร์ราชา จังหวัดชลบุรี	50,996	1,310,894,762	1,310,894,762	16.44
6. โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 ที่ตั้ง อำเภอปวกแดง จังหวัดระยอง	26,126	659,783,899	659,783,899	8.27
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	261,314	7,974,991,417	7,974,991,417	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	บาท
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		52,774,213
รายได้ค่าเช่าหลังคา	13	456,399
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	13	8,793,136
รายได้คอกเบี้ย	13	302,011
รวมรายได้		62,325,759
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12, 13	1,455,440
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12, 13	1,455,440
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	268,944
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	12, 13	1,234,127
ค่าใช้จ่ายอื่น	14	3,028,090
รวมค่าใช้จ่าย		7,442,041
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		54,883,718
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		
คอกเบี้ยจ่าย		10,499,900
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		44,383,818
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด		44,383,818

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		44,383,818
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		44,383,818
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	5,693,600,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		5,737,983,818
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		5,737,983,818

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองคริสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด		44,383,818
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	(7,974,991,417)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		(18,832,657)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		(1,463,097)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น		(9,244,838)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		(136,372)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(16,537)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น		149,660,670
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		17,040,873
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		10,476,078
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยคริสต์ตัดจำหน่าย	9	84,156
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		10,499,900
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(7,772,539,423)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยคริสต์	11	5,693,600,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	2,325,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยคริสต์	9	(3,748,037)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	(38,775,768)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		(10,499,900)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		7,965,576,295
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		193,036,872
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด		-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	8	193,036,872

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
บวก: ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน	-
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.0779
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	
รายได้(รายจ่าย)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.0779
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.0779
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับงวด (ร้อยละ)	0.01
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	5,737,983,818
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.13
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.09
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	138.99
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	5,737,983,818

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด ไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมาราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองคริสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

1. ลักษณะคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมาราช

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมาราช (“กองคริสต์”) เป็นกองคริสต์ตามพระราชบัญญัติคริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งคริสต์ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ระหว่างบริษัท บริษัท เหมาราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งคริสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะคริสต์ของกองคริสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ (รวมเงินกู้ยืม) หลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองคริสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองคริสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองคริสต์และผู้ถือหน่วยคริสต์ รวมถึงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นไม่ว่าโดยตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือ การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงิน และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งคริสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยคริสต์ของกองคริสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 เป็นต้นไป

บริษัท เหมาราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองคริสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองคริสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นคริสต์ของกองคริสต์ฯ และบริษัท เหมาราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของกองคริสต์ฯ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินของทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความว่าถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” งบการเงินหลักคือ งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งเป็นแบบที่สมบูรณ์เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกัน หรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ ไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมาราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคาร กองทรัสต์ฯ กำหนดรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งได้แก่เงินฝากสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 3 เดือน หรือน้อยกว่านั้นนับแต่วันที่นำมา

2.4 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป (ตามที่ได้ระบุไว้ในมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่าย มีความรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ไม่ว่าโดยทางตรงหรือ โดยทางอ้อม ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการ ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน (ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 7/2559)

การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงิน โดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัด ให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการ เปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมิน ค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

การเปลี่ยนแปลงในราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมาราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.5 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

2.6 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

2.7 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

2.8 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ณ วันสิ้นงวด

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

2.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กรมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

2. นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

4. การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชี และข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

5. การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการประ โยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

6.1 บัญชีความเสี่ยงทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมาราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

6. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

6.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวที่สำคัญ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีลูกค้าที่มีฐานะการเงินดี และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเช่าหนี้สงสัยจะสูญ (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนตามราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ บาท
วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559	-
ลงทุนเพิ่ม	7,974,991,417
ขาย	-
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	7,974,991,417

เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดิน อาคาร เครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการเช่าหลังคา และ/หรือ พื้นที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อการประกอบกิจการ โครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา เพื่อจำหน่าย เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าและสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์ได้จ่ายค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว และค่าซื้อทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินรวม 7,975 ล้านบาท และรับโอนสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ดังกล่าว เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 3 โครงการ และโครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร โรงงาน รวมจำนวน 29 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 109,732 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 58,560 ตารางเมตร

2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคาร โรงงานรวมจำนวน 34 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 41,980 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 21,780 ตารางเมตร

3) โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี

สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคาร โรงงานรวมจำนวน 17 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 15,660 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 8,014 ตารางเมตร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

4) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1

สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 2 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 16,820 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 9,936 ตารางเมตร

5) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2

สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 11 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 50,996 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 28,440 ตารางเมตร

6) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4

สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 8 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 26,126 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 14,570 ตารางเมตร

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

7. เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ซื้อ สินทรัพย์	ราคาซื้อ บาท	มูลค่ายุติธรรม	รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น บาท
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บาท	
โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	3,706,795,961	3,706,795,961	-
โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	1,363,364,875	1,363,364,875	-
โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราช ชลบุรี (HCIE)	23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	508,371,102	508,371,102	-
โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1	23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	425,780,818	425,780,818	-
โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2	23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	1,310,894,762	1,310,894,762	-
โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4	23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	659,783,899	659,783,899	-
		7,974,991,417	7,974,991,417	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2559	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ยต่อปี
	บาท	ร้อยละ
ธนาคาร		
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	193,021,872	0.375
เงินสดย่อย	15,000	
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	193,036,872	

9. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างงวดแสดงได้ ดังนี้

	พ.ศ. 2559
	บาท
ยอดต้นงวด	-
การเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	3,748,037
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(84,156)
ยอดปลายงวด	3,663,881

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กรมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,325 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 2,325 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก และ/หรือ เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินหลัก (Refinance) โดยสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอายุ 5 ปี ซึ่งมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 และมีเงื่อนไขการชำระเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญา (ทั้งนี้สามารถชำระก่อนบางส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม) และชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส คิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 2.35 ต่อปี สำหรับ 4 ปีแรก และปีสุดท้ายคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 2.0 ต่อปี

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- 1) นำสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันรวมไม่น้อยกว่า 2 เท่าของยอดเงินกู้ยืม
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม
- 3) โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 การดำรงอัตราส่วนจากการกู้ยืมเงินต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Fund Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

10. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีรายละเอียดต่อไปนี้

	พ.ศ. 2559	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,325,000,000	2,325,000,000
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(38,775,768)	(38,775,768)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,286,224,232	2,286,224,232

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2559
	บาท
ครบกำหนดภายใน 5 ปี	2,325,000,000
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี	-
ครบกำหนดมากกว่า 10 ปี	-
	2,325,000,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2559
	บาท
ยอดคงเหลือต้นงวด	-
การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน	2,325,000,000
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(39,525,000)
<u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจ่าย	749,232
ยอดคงเหลือปลายงวด	2,286,224,232

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ 4.17

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

11. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 569,360,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 10 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	พ.ศ. 2559	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	569,360,000	5,693,600,000
ยอดคงเหลือต้นงวด	-	-
ออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	569,360,000	5,693,600,000
ยอดคงเหลือปลายงวด	569,360,000	5,693,600,000

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บาท
ยอดคงเหลือต้นงวด	-
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	44,383,818
ยอดคงเหลือปลายงวด	44,383,818

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

12. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

13. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคล ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ แต่ละรายการ กองทรัสต์ฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
- บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- บริษัท เอสเอ็มอี เฟคทอรี จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

13. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559
(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

บาท

รายได้

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	1,542,952
บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	2,657,175
บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด	2,045,793
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	2,547,216
บริษัท คับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	456,399

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	302,011
--------------------------------	---------

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,455,440
--------------------------------------	-----------

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	1,455,440
---	-----------

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	1,234,127
--	-----------

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	10,499,900
--------------------------------	------------

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

13. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ข) ยอดคงเหลือ

พ.ศ. 2559

บาท

เงินฝากธนาคาร

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

193,021,872

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

1,542,952

บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด

2,657,175

บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด

2,045,793

บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด

2,547,216

บริษัท คับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

360,315

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัท บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

1,488,550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

1,488,550

บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

2,614,987

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

2,286,224,232

14. ค่าใช้จ่ายอื่น

พ.ศ. 2559

บาท

ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์คัดจำหน่าย

84,156

ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ

406,403

ค่าใช้จ่ายอื่น

2,537,531

รวมค่าใช้จ่ายอื่น

3,028,090

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

15. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

16. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าไปทำสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญามีดังนี้

	พ.ศ. 2559
	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	20,500,000
2 - 5 ปี	82,000,000
มากกว่า 5 ปี	512,500,000
รวม	615,000,000



บริษัท เหมราช รีท แอเนจเม้นท์ จำกัด
HEMARAJ REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED

ชั้นที่ 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง

สวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : 66-2717-3901 โทรสาร : 66-2717-3902

ทะเบียนเลขที่ : 0105558056893

27th FL., UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Rd.,

Suanluang, Bangkok 10250 THAILAND

Tel : 66-2717-3901 Fax : 66-2717-3902

Registration No. : 0105558056893

www.hemarajreit.com

